

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00261.5.24

RECORRENTE: TRON CONTROLES ELÉTRICOS LTDA
Endereço do imóvel: Rua Ministro Mario
Andreazza, 533, Sala 213, Bloco A Várzea
- Recife/PE
Endereço do Contribuinte: Rua Ministro
Mario Andreazza, 3, Galpão 01 Várzea -
Recife/PE
Imóvel Sequencial nº 8.16196.8

ADVOGADOS: FREDERICO FEITOSA DA ROSA E
OUTROS

RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA – JULGADOR
– ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE

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

ACÓRDÃO Nº 109/2025

- EMENTA:
- 1- RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBIDO – E PROVIDO EM PARTE PARA A ALTERAÇÃO TABELA DE PONTUAÇÃO DE ENQUADRAMENTO – NOVOS VALORES MANTEM, ENTRETANTO, O Vu NA FAIXA P05 DO ANEXO II – B DA LEI 15.563/91.
 - 2- Mesmo realizando alguns ajuste na planilha características do padrão de construção a faixa de enquadramento não foi alterada.
 - 3 - Recurso voluntário conhecido e, no mérito, provido parcialmente para alterar a pontuação do enquadramento. Decisão de 1º grau alterada para julgar procedente em

Continuação do Acórdão nº 109/2025

parte a reclamação contra lançamento imobiliário.julgar procedente em parte a reclamação contra lançamento imobiliário.

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, conhecer a recurso voluntário e, no mérito, julgar procedente em parte, alterando a decisão da primeira instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento imobiliário.

C.A.F. em, 12 de novembro de 2025.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima - Impedido

Carlos Gilberto Dias Júnior - Ausência Justificada

Gabriela de Melo Carvalho Cantanhede

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00261.5.24
RECORRENTE: TRON CONTROLES ELÉTRICOS LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de impugnação contra o lançamento imobiliário do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e Taxa de Coleta e Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD, do imóvel, sala comercial, localizada na Rua Ministro Mario Andreazza, 533, sala 213, bloco A, Várzea, Recife – PE, seq nº 8.16196.8 por meio da qual o peticionário, contesta cobrança relativa aos lançamentos referentes ao exercício de 2023 dos tributos imobiliários.

Na sua reclamação, fls 15/20pdf, o peticionário informa que o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Coleta e Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD estão incorretos, haja vista que foram usados parâmetros incorretos para calcular o valor venal do imóvel, entre eles esquadria externa, revestimento de teto, considerados hall privativos e pé direito duplo, resultando em tese um valor venal de R\$ 1.075,49 e não o de R\$ 1.251,14 utilizado pela Prefeitura. A pontuação correta seria de 220 pontos e não de 250,00 pontos, por fim requer o seguinte pedido:

4. DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, requer-se a revisão do ato de lançamento do IPTU e da TRSD do ano de 2023, utilizando-se das **características incorretas do imóvel para o cálculo do Vu (R\$ 1.075,49)**, em seguida realizando a devida correção no montante apurado de imposto, conforme fórmula indicada nos tópicos anteriores.

O processo foi encaminhado ao setor, que solicitou ao núcleo de Cadastro e Vistoria que realizasse uma vistoria na área, fl. 42pdf.

Ref.: Proc. Adm. 5000261524
Contribuinte: TRON CONTROLES ELETRICOS LTDA

Ao Setor de Cadastro Imobiliário
Núcleo de Cadastro e Vistoria

Trata-se de processo de reclamação contra o lançamento imobiliário, no qual o requerente alega inconsistências no preenchimento da planilha que determina o valor do metro quadrado de construção (Vu), decorrente do processo de "Habite-se" nº 1583632623.

Diante do exposto, solicitam-se os bons préstimos deste setor no sentido de se manifestar acerca das alegações do requerente, a fim de subsidiar a decisão no processo de reclamação contra o lançamento.

Ao término da apreciação, que seja retornado o processo à UAGP para demais providências.

ASSINADO DIGITALMENTE POR
SAMIRA CANTALICE DE FREITAS
CPF: 912.474-50 DATA: 09/03/2024 13:07
LOCAL: RECIFE - PE
CÓDIGO: 2ca9e94f-543d-4319-aa9c-ad752ee0f57c
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 30.682 de 25/05/2020 (RECIFE-PE)

O Núcleo fez a diligencia no local e produziu o relatório, laudo fotográfico e planilha, fls43/57pdf, abaixo:

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR
SECRETARIA DE FINANÇAS - SEFIN
GERÊNCIA DE TRIBUTOS - GT
UNIDADE DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS - UNTI
NÚCLEO DE CADASTRO E VISTORIA - NCV



TERMO DE COMUNICAÇÃO DE VISTORIA

Processo: 5000261524
Sujeito Passivo: TRON CONTROLES ELETRICOS LTDA.

Sequencial Imobiliário: 8161968
Endereço: RUA MIN MARIO ANDREAZZA, 533 SALA 213 BLOCO A - VÁRZEA - RECIFE - PE

Tendo em vista a necessidade de instrução do processo acima referenciado, de interesse de V. Sa., faço saber que A Unidade de Tributos Imobiliários – UnTI, por meio do Núcleo de Cadastro e Vistoria – NCV, vem, por meio da presente, dar ciência do início de procedimento administrativo com os fins específicos de realização de vistoria imobiliária por técnico devidamente habilitado.

O técnico responsável pela vistoria pode solicitar quaisquer documentações necessárias à apreciação dos fatos, como por exemplo: plantas arquitetônicas do imóvel, quadro de áreas, certidões etc., sendo certo que a recusa injustificada em fornecer a documentação constitui embaraço à ação fiscal, sujeita à multa, nos termos do art. 41, III, "d", combinado com art. 35, § 3º, ambos do Código Tributário Municipal – CTMR (Lei 15.563/91).

A UFTI apresenta termo final(relatório), fls59/61pdf, indeferindo a mudança a solicitação e mantendo o lançamento, abaixo:

Processo: 5000261524
Requerente: Tron Controles Elétricos Ltda.
CPF/CNPJ: 24.441.206/0001-15
Sequencial: 816196.8 (Sala 213)

RELATÓRIO

O(A) requerente, acima identificado(a), protocolou Reclamação Contra Lançamento Imobiliário do exercício 2023, **impugnando o lançamento** do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD) - do imóvel acima especificado, **integrante da Edificação Múltipla denominada de BLOCO A**. O contribuinte questionou a ação fiscal desenvolvida pela UFTI, com base nos elementos anexados ao processo de habite-se nº 15.836326.23, que resultou na inclusão do imóvel no Cadastro Imobiliário (CADIMO) e no lançamento pro rata do IPTU e da TRSD do exercício 2023, alegando inconsistências na definição dos parâmetros utilizados para fixar o padrão de construção da edificação.

...

De posse dos novos elementos (nova planilha VU), a UFTI corrigiu os parâmetros construtivos do imóvel, ratificando o valor do metro quadrado de construção em R\$ 1251,14 (264,15 pontos na planilha) - Padrão de Construção P05

Com relação ao pedido de suspensão da exigibilidade dos débitos do exercício 2023, em discussão, esclarecemos que o contribuinte recolheu os tributos do exercício 2023 em questão, não havendo, portanto, tributos a serem suspensos.

CONCLUSÃO

Ratificamos os lançamentos do IPTU/TRSD do exercício de 2023 (pro rata) de todas as subunidades do Bloco A (código 485124), e do imóvel em questão, com base nos elementos cadastrais identificados pela vistoria técnica realizada pela UFTI em 22.03.2024, que confirmou o valor do VU em R\$ 1.251,14 e o Padrão de Construção P05. **INDEFERIMOS** o pedido de revisão do lançamento 2023. Quanto ao pedido de suspensão dos débitos contestados, não poderá ser implementado, pois o contribuinte recolheu os débitos tributários do exercício 2023.

Recife, 18 de abril de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE POR
TÉRCIO FLORENTINO RODRIGUES
CPF: ***826.824-00 DATA: 18/04/2024 13:22
LOCAL: RECIFE - PE
CÓDIGO: 4e231d17-9b02-4ebb-9fd3-cc8b04a15506
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.682 de 25/05/2020 (RECIFE-PE)

Tércio Florentino Rodrigues

O peticionário não se conformando com a decisão da UFTI apresenta recurso voluntário para a 1ª Instância do Conselho Administrativo Fiscal – CAF, fls 68/77pdf, renovando os mesmos argumentos da Reclamação

3. DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, requer-se a revisão do cadastro imobiliário e, consequentemente, do ato de lançamento do IPTU e da TSRD do ano de 2023 e exercícios seguintes, utilizando-se das **características escoreitas do imóvel para o cálculo do Vu (R\$ 1.075,56)**, em seguida realizando a devida correção no montante apurado de imposto, conforme fórmula indicada nos tópicos anteriores, pugnando-se, desde já pela restituição dos valores indevidamente pagos.

Por fim, requer que as intimações atinentes ao feito sejam direcionadas ao advogado **FREDERICO FEITOSA DA ROSA**, inscrito na **OAB/PE sob o n.º 18.928**, sob pena de nulidade do ato processual.

O julgador de 1º instância entende, preliminarmente, que a UFTI não tem competência para julgar a demanda e anula a decisão sem julgar o mérito, fls. 134/139 pdf, com a seguinte ementa:

JULGAMENTO Nº 043/2024

PROCESSO Nº 50.00261.5.24

► EMENTA: IPTU. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. RECLAMANTE IMPUGNOU O LANÇAMENTO PRO RATA DE IPTU, RELATIVO AO EXERCÍCIO 2023. VALOR DE IPTU SUPOSTAMENTE MAJORADO EM 2023 POR INCONSISTÊNCIAS NO PREENCHIMENTO DO FORMULÁRIO DE VISTORIA DO IMÓVEL, DOCUMENTO NO QUAL SE BASEIA A DEFINIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (VU) DE M2 DE CONSTRUÇÃO, PARÂMETRO UTILIZADO NA FÓRMULA PARA DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO, ESTABELECIDO NO ART. 24 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DO RECIFE. A UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS (UFTI) PROFERIU DECISÃO ORIGINÁRIA DENEGATÓRIA, MANTENDO O LANÇAMENTO EM SEUS MOLDES ORIGINAIS. RECLAMANTE RECORREU AO CAF CONTRA DECISÃO ORIGINÁRIA DA UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS (UFTI). OCORRE QUE A REFERIDA UNIDADE É ESTRANHA À ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DA SECRETARIA DE FINANÇAS, DEFINIDAS EM SEU REGIMENTO INTERNO VEICULADO PELO DECRETO MUNICIPAL 34.801/2021. NÃO DETENDO COMPETÊNCIA FORMAL PARA PROMOVER OS LANÇAMENTOS DE IPTU, A UFTI É, POR CONSEQUÊNCIA, DESPROVIDA DA COMPETÊNCIA ORIGINÁRIA PARA JULGAR A RECLAMAÇÃO. DECISÃO RECORRIDA É NULA DE PLENO DIREITO. AUTOS DEVEEM SER REMETIDOS À UNIDADE DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS - UNTI PARA QUE PROVIDENCIE A APRECIACÃO E DECISÃO COMPETENTE DA RECLAMAÇÃO. DECISÃO RECORRIDA É NULA. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA PARA A SEGUNDA INSTÂNCIA DO CAF.

O julgador destaca a não necessidade da remessa necessária conforme previsão no art 221, I da Lei 15.563/91.

O órgão responsável entra com recurso contra a decisão de 1º instância, defendendo sua competência para a análise processual, fls 143/150pdf, abaixo:

Processo: 5000261524
Assunto: Recurso Voluntário para o CAF 2a INSTÂNCIA
Requerente: Unidade de Fiscalização e Tributos Imobiliários

REFERENTE: Julgamento Nº 037/2024 - CAF 1ª, de 07.06.2024

DA: UFTI
AO: CAF 1ª INSTÂNCIA

Cientes da decisão do Julgamento do CAF 1ª Instância que julgou NULA a decisão originária recorrida, e que orientou que os autos fossem remetidos à Unidade de Tributos Imobiliários - UNTI, órgão competente, segundo o julgador, para promover o julgamento originário das reclamações contra lançamento, entretanto, comunicamos que discordamos plenamente do julgamento Nº 037/2024.

Contestamos, portanto, a decisão tomada pelo CAF 1a. Instância, tendo em vista que o Decreto Municipal Nº 37.182/2023 valida a estrutura atual da Secretaria de Finanças, e também pelo fato de que os atos foram praticados por um Auditor do Tesouro Municipal, ou seja, agente capaz, e portanto, apresentamos este recurso voluntário, para que seja devidamente encaminhado ao CAF 2a. Instância.

Apresentamos a baixo o entendimento da Unidade Jurídica da SEFIN sobre o caso, de acordo com o PARECER JURÍDICO 97/2024-SEFIN/UJ:

...

"Diante do exposto, a UFTI procedeu a **uma nova fiscalização do BLOCO A em 22.03.2024, que contemplou a integralidade desta edificação múltipla**, enviando uma equipe de técnicos que procedeu a uma vistoria detalhada das características das subunidades da predial composta, **resultando na elaboração de relatório técnico e de uma nova planilha VU**, os quais foram anexados ao processo digital.

Ressaltamos, antes de tudo, que o contribuinte equivocou-se ao elaborar sua reclamação contra o lançamento tributário da forma como o fez, **questionando a tributação da sala de maneira isolada**, tendo em vista que **trata-se de uma edificação múltipla, e portanto, deve ser analisada em seu conjunto de atributos, exigindo ser tratada como uma "universalidade". A planilha do VU do Bloco A foi preenchida considerando as características construtivas relevantes da edificação múltipla como um todo.**"

Ante o exposto, encaminhamos este **Recurso Voluntário** para as providências necessárias.

Recife, 03 de julho de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE POR
TERCIO FLORENTINO RODRIGUES
CPF: *** 826.824-00 DATA: 03/07/2024 13:30
LOCAL: RECIFE - PE
CODIGO: 02681a51-d852-4237-9b12-332c0310449b
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.682 de 29/09/2020 (RECIFE-PE)

Tércio Florentino Rodrigues
Auditor do Tesouro Municipal
Mat. 38.889-9

O contribuinte também apresenta recurso a 2º instância.

A 2º instância do CAF analisa o recurso. E reconhece a competência da UFTI para a análise do processo. E determina a volta do processo para a 1º instância para que seja verificada o mérito da demanda. Conforme o acórdão nº111/24, fl.178pdf, abaixo:

ACÓRDÃO Nº 111/2024

EMENTA: 1- IPTU – TRSD – RECLAMAÇÃO.

2- Competência para julgamento. Unidade de Fiscalização de Tributos imobiliários (UFTI). Sucessão de órgãos públicos. Aplicação do Princípio da Continuidade do Serviço Público. Atribuição julgadora da UFTI. Legalidade.

3- Recurso voluntário conhecido e provido. Reforma da decisão de Primeira Instância. Retorno do processo à Primeira Instância de julgamento, para análise do mérito.

O processo foi enviado para a 1º instância. Tendo o relator apresentado seu voto pelo indeferimento da reclamação do contribuinte conforme o julgamento, fls.182/189pdf, abaixo:

JULGAMENTO Nº 081.2024

PROCESSO Nº 50.00261.5.24

► EMENTA: IPTU. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. RECLAMANTE IMPUGNOU O LANÇAMENTO PRO RATA DE IPTU, RELATIVO AO EXERCÍCIO 2023. VALOR DE IPTU SUPOSTAMENTE MAJORADO EM 2023 POR INCONSISTÊNCIAS NO PREENCHIMENTO DO FORMULÁRIO DE VISTORIA DO IMÓVEL, DOCUMENTO NO QUAL SE BASEIA A DEFINIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (VU) DE M2 DE CONSTRUÇÃO, PARÂMETRO UTILIZADO NA FÓRMULA PARA DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO, ESTABELECIDO NO ART. 24 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DO RECIFE. RECLAMANTE ENTENDE QUE AS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS INERENTES À EDIFICAÇÃO MÚLTIPLA NÃO DEVERIAM SER LEVADAS EM CONTA NA AFERIÇÃO DO “VU” DA SUBUNIDADE QUE A INTEGRA QUANDO NÃO ESTIVESSEM PRESENTES ISOLADAMENTE NA PRÓPRIA SUBUNIDADE. O ARGUMENTO NÃO PROCEDE. OS ATRIBUTOS INERENTES À EDIFICAÇÃO MÚLTIPLA, AINDA QUE PRESENTE APENAS EM ÁREAS COMUNS, TÊM INFLUÊNCIA DIRETA NA VALORAÇÃO DAS SUBUNIDADES QUE A INTEGRAM. O CRITÉRIO DE LEVANTAMENTO CADASTRAL E AFERIÇÃO DO “VU” DEVE REFLETIR ESSA INFLUÊNCIA. ENTENDIMENTO CONTRÁRIO LEVARIA A DISTORÇÕES INACEITÁVEIS NA TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO, COM INEXORÁVEL INJUSTIÇA FISCAL. RECURSO NÃO PROVIDO. RECLAMAÇÃO IMOBILIÁRIA IMPROCEDENTE. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA PARA A SEGUNDA INSTÂNCIA DO CAF.

O julgador destaca a não necessidade da remessa necessária conforme previsão no art 221, I da Lei 15.563/91.

O contribuinte não se conformando com a decisão de 1º instância apresenta recurso para a 2º instância, fls.194/201pdf, solicitando a alteração do cálculo do Vu, no tocante aos parâmetros de construção do imóvel, abaixo:

4. DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, requer-se a revisão do cadastro imobiliário e, conseqüentemente, do ato de lançamento do IPTU e da TSRD do ano de 2023 e exercícios seguintes, utilizando-se das **características escoreitas do imóvel para o cálculo do Vu (R\$ 1.075,56)**, em seguida realizando a devida correção no montante apurado de imposto, conforme fórmula indicada nos tópicos anteriores, pugnando-se, desde já pela restituição dos valores indevidamente pagos.

Por fim, requer que as intimações atinentes ao feito sejam direcionadas ao advogado **FREDERICO FEITOSA DA ROSA**, inscrito na OAB/PE sob o n.º **18.928**, sob pena de nulidade do ato processual.

O órgão lançador se manifesta novamente pela a improcedência do recurso e pela manutenção do lançamento tributário, fls 208/209pdf, abaixo:

Processo: 5000261524
Assunto: Reclamação Contra Lançamento Imobiliário
Requerente: Tron Controles Elétricos Ltda.
CPF/CNPJ: 24.441.206/0001-15

REFERENTE: Julgamento Nº 081.2024 - CAF 1ª, de 06.09.2024

DA: UFTI
AO: CAF 2ª INSTÂNCIA

Cientes da decisão do Julgamento do CAF 1ª Instância que considerou o recurso do contribuinte não provido, e por consequência, improcedente a reclamação imobiliária.

...

Portanto, por tudo que foi exposto, é incontroverso que os procedimentos adotados pela Unidade de Fiscalização e Tributos Imobiliários - na avaliação e na determinação do VU das subunidades das edificações múltiplas - estão de acordo com a Legislação Tributária do Município do Recife. Nesse sentido, **comprovado que a inovação proposta pelo contribuinte**, no caso o estabelecimento de um levantamento individualizado do VU para uma subunidade que integra uma edificação múltipla (edifício não-residencial), **não possui amparo legal**, SOLICITAMOS que o RECURSO do contribuinte ao CAF 2ª Instância NÃO SEJA PROVIDO, e desta forma, que a RECLAMAÇÃO IMOBILIÁRIA seja considerada IMPROCEDENTE.

Recife, 11 de novembro de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE POR
TERCIO FLORENTINO RODRIGUES
CPF: 626.824-00 DATA: 11/11/2024 17:45
LOCAL: RECIFE - PE
CODIGO: 87081965-53b9-415d-b1d2-60eaf4cc5f76
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.682 de 25/09/2020 (RECIFE-PE)

Tércio Florentino Rodrigues
Auditor do Tesouro Municipal
Mat. 38.889-9

Vieram-se, então, os autos conclusos, para julgamento do referido recurso.

É o relatório.

C.A.F. Em 05 de novembro de 2025.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00261.5.24
RECORRENTE: TRON CONTROLES ELÉTRICOS LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o recurso voluntário em cumprimento ao disposto no art.10, inciso II, da Lei municipal nº 18.276, de 02/12/2016.

O contribuinte questiona o valor do Vu no cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

A seara do processo é se o valor do Vu estaria correto, e o preenchimento da planilha de características do padrão de construção está de acordo com a legislação municipal.

Passo a análise.

A) 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:

l–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.

O valor de construção (V_u) e sua forma de cálculo é definida pelo art. 26 da Lei 15.563/91, *in verbis*:

♦ **Art. 26.** *A Tabela de Preço de Construção estabelecerá as faixas de valores do metro quadrado de construção (V_u) com base nos seguintes elementos:*

I – tipo de construção;

II – qualidade de construção.

§ 1º Os valores do metro quadrado de construção de que trata o caput deste artigo são os definidos nas faixas constantes do Anexo II desta Lei.

§ 2º Para a aplicação dos valores constantes da Tabela de Preços de Construção serão considerados os seguintes critérios:

▣ *Vide Portaria nº 49, de 24 de novembro de 2016, que regulamenta os procedimentos relativos ao enquadramento nas faixas de padrão de construção dos imóveis, para efeito de lançamento imobiliário.*

▣ **I** – nos imóveis residenciais horizontais (RH): tipo de proteção frontal, de esquadria externa, de piso externo, de cobertura, de revestimento externo e estrutura aparente na fachada, de revestimento de teto e forro interno, de piso interno, existência e número de vagas de garagem, equipamentos residenciais e elementos arquitetônicos, área de lazer e convívio, existência e tipo de elevador, área construída, quantidade de quartos sociais e quartos de serviço;

▣ **II** – nos imóveis residenciais verticais (RV): tipo de proteção frontal, de esquadria externa, de piso externo, de cobertura, de revestimento externo e estrutura aparente na fachada, existência e número de vagas de garagem, equipamentos residenciais e elementos arquitetônicos, área de lazer e convívio, existência e tipo de elevador, área construída, quantidade de quartos sociais e quartos de serviço, existência e área construída da varanda e classificação do empreendimento;

▣ **III** – nos imóveis não residenciais horizontais (NRH): tipo de esquadria externa, de piso externo, de cobertura, de revestimento externo e estrutura aparente na fachada, de revestimento de teto e forro interno, de piso interno, equipamentos comerciais e elementos arquitetônicos e existência e tipo de elevador;

IV – nos imóveis não residenciais verticais (NRV): tipo de esquadria externa, de piso externo, de cobertura, de revestimento externo ou estrutura aparente na fachada, equipamentos comerciais ou elementos arquitetônicos e existência e tipo de elevador; e

V – nos galpões (GP): tipo de esquadria externa, de piso externo, de cobertura, de revestimento externo e estrutura aparente na fachada, de estrutura de coberta, de piso interno, equipamentos comerciais e elementos arquitetônicos e existência e tipo de elevador.

♦ **§ 3º** Os critérios para fixação do valor de metro quadrado de construção (Vu) de imóveis e seus pontos correspondentes serão definidos de acordo com o Anexo II-A desta Lei.

■ Vide Portaria nº 49, de 24 de novembro de 2016, que regulamenta os procedimentos relativos ao enquadramento nas faixas de padrão de construção dos imóveis, para efeito de lançamento imobiliário.

◆§ 4º As faixas do somatório da pontuação dos critérios e seus valores equivalentes de metro quadrado de construção por tipo de edificação serão definidos de acordo com o Anexo II-B desta Lei.

Anexo II-A
Critérios para Fixação do Valor do Metro Quadrado de Construção (Vu) dos Imóveis

PROTEÇÃO FRONTAL ⁽¹⁾	RH	RV	NRH	NRV	GP
Inexistente / precário / cerca / sem muro	0	0	-	-	-
Alambrado	10	10	-	-	-
Grade ferro simples	30	30	-	-	-
Grade ferro fundido / alumínio / madeira	45	45	-	-	-
Portão ferro simples	30	30	-	-	-
Portão ferro fundido / alumínio/ madeira/ vidro	45	45	-	-	-
Muro com acabamento simples (tijolo aparente, chapisco, reboco e/ou pintura de cal, látex PVA ou acrílica)	35	35	-	-	-
Muro com acabamento médio (cerâmica, pastilha, pedras e/ou texturado)	60	60	-	-	-
Muro com acabamento especial (mármore, granito, porcelanato, alumínio, madeira e/ou vidro)	70	70	-	-	-
Estrutura para portaria, guarita ou recepção* com acabamento simples (tijolo aparente, chapisco, reboco e/ou pintura de cal, látex PVA ou acrílica)	80	80	-	-	-
Estrutura para portaria, guarita ou recepção* com acabamento médio (cerâmica, pastilha, cobogó, pedras e/ou texturizado)	90	90	-	-	-
Estrutura para portaria, guarita ou recepção* com acabamento especial (mármore, granito, porcelanato, alumínio, madeira e/ou vidro)	100	100	-	-	-

⁽¹⁾ Para imóvel residencial horizontal que fizer parte de um condomínio fechado, considerar a proteção frontal do condomínio.

*Recepção: guarita recuada com um espaço reservado (antecâmara) no acesso, fechado por grade ou vidro.

ESQUADRIA EXTERNA	RH	RV	NRH	NRV	GP
Inexistente / improvisada / precária	0	0	0	0	0
Madeira simples	10	10	10	10	5
Ferro simples / grade de ferro	15	20	15	20	10
Porta de enrolar de aço* / porta pantográfica de aço	25	25	25	25	15

Anexo II-B
Faixas do Somatório da Pontuação dos Critérios e o Respetivo Vu por Tipo de Edificação

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

SALA≤4	PADRÃO	R\$/M²	SALA>4	PADRÃO	R\$/M²
Até 135	Simple	548,76	Até 120	Simple	658,50
135,01 a 165	Simple	724,33	120,01 a 150	Simple	845,00
165,01 a 200	Médio	899,90	150,01 a 180	Médio	1.031,50
200,01 a 235	Médio	1.075,49	180,01 a 215	Médio	1.218,00
235,01 a 275	Médio	1.251,07	215,01 a 260	Médio	1.404,50
275,01 a 315	Superior	1.426,64	260,01 a 310	Superior	1.591,00
315,01 a 360	Superior	1.602,23	310,01 a 355	Superior	1.777,50
360,01 a 415	Superior	1.777,80	355,01 a 400	Superior	1.964,00
Acima de 415	Superior	1.953,37	Acima de 400	Superior	2.150,50
LOJA≤4	PADRÃO	R\$/M²	LOJA>4	PADRÃO	R\$/M²
Até 125	Simple	768,25	Até 120	Simple	804,68
125,01 a 170	Simple	941,03	120,01 a 150	Simple	1.026,59
170,01 a 210	Médio	1.113,82	150,01 a 180	Médio	1.248,50
210,01 a 250	Médio	1.286,59	180,01 a 215	Médio	1.470,41
250,01 a 285	Médio	1.459,38	215,01 a 260	Médio	1.692,32
285,01 a 325	Superior	1.632,16	260,01 a 310	Superior	1.914,23
325,01 a 370	Superior	1.804,95	310,01 a 355	Superior	2.136,14
370,01 a 420	Superior	1.977,72	355,01 a 400	Superior	2.358,05
Acima de 420	Superior	2.150,50	Acima de 400	Superior	2.579,95

Existe ainda a portaria nº 049/2016 que detalha como deve ser realizado o enquadramento na planilha, *in verbis*:

PORTARIA Nº 49, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2016.

Regulamenta os procedimentos relativos ao enquadramento nas faixas de padrão de construção dos imóveis, para efeito de lançamento imobiliário.

♦Art. 1º Para a aplicação dos valores constantes da Tabela de Preços de Construção, nos termos do artigo 26, §§ 2º e 3º, da Lei nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991, deverá ser preenchida planilha, observados os seguintes procedimentos:

ºI – poderão ser assinaladas uma ou mais respostas por critério; e

ºII – as ocorrências de até 10% (dez por cento) nos critérios PISO EXTERNO, REVESTIMENTO EXTERNO e/ou ESTRUTURA APARENTE NA FACHADA, REVESTIMENTO DE TETO e/ou FORRO INTERNO e PISO INTERNO não deverão ser computadas.

♦Art. 2º O total de pontos da edificação será obtido pelo somatório dos pontos equivalentes a cada um dos critérios de classificação, a partir da média aritmética simples dos pontos assinalados nas ocorrências verificadas em cada item, ou pela soma simples de pontos no caso dos critérios EQUIPAMENTOS RESIDENCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS, ÁREA DE LAZER E CONVÍVIO e EQUIPAMENTOS COMERCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS.

§ 1º Nos condomínios residenciais horizontais, os pontos referentes às ocorrências comuns de EQUIPAMENTOS RESIDENCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS e ÁREA DE LAZER E CONVÍVIO serão computados a todas as unidades autônomas, sem rateio.

§ 2º Nos edifícios residenciais verticais e **nos edifícios não-residenciais**, os pontos referentes às ocorrências comuns de EQUIPAMENTOS RESIDENCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS, ÁREA DE LAZER E CONVÍVIO e **EQUIPAMENTOS COMERCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS serão computados para todas as unidades autônomas, sem rateio**

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.

No tocante ao lançamento, a legislação municipal, autoriza mediante a ação fiscal que o município apure os dados para a complementação do cadastro, art 31, §1º da Lei 15.563/91, *in verbis*:

♦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.*

♦§ 1º *Quando verificada a falta de dados no Cadastro Imobiliário necessários ao lançamento do imposto, decorrente da existência de imóvel não cadastrado, ou nos casos de reforma ou modificação do uso sem a prévia licença do órgão competente, o lançamento será efetuado com base nos dados apurados mediante ação fiscal.*

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.

B) CASO CONCRETO – LANÇAMENTO

Conforme verificamos no item A existe uma legislação bastante detalhada referente a regulamentação do Vu no município do Recife.

É importante ressaltar que interesses econômicos do contribuinte são irrelevantes para a determinação do Vu. Então se o mesmo vai alugar, vender, juntar salas ou usar as salas, não tem nenhuma influência na determinação do parâmetro. Da mesma forma se determine internamente que algumas salas vão usar o Hall de entrada ou terão entradas de serviços. A avaliação é do equipamento construído.

A legislação define alguns critérios para a determinação do padrão de construção são eles: Esquadria externa, piso externo, cobertura, revestimento externo, revestimento interno, piso interno e equipamentos comerciais.

Entendo que os elementos devem ser verificados nas áreas comuns e podendo ser verificada na unidade específica caso seja relevante. O art. 2º, § 2º da portaria 049/16, abaixo:

§ 2º Nos edifícios residenciais verticais e nos edifícios não-residenciais, os pontos referentes às ocorrências comuns de EQUIPAMENTOS RESIDENCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS, ÁREA DE LAZER E CONVÍVIO e EQUIPAMENTOS COMERCIAIS e/ou ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS serão computados para todas as unidades autônomas, sem rateio

Então verifica-se no caso concreto do lançamento que segundo a planilha chegou a um valor de pontuação. Esquadria externa 27,5, piso externo 20, cobertura 40, revestimento externo 25, revestimento interno 35, piso interno 55 e equipamentos comerciais 37,7 e elevadores 10, totalizando em 250 pontos. Sendo enquadrado no P5. De acordo com o anexo II – B da Lei 15.563/91.

Após a vistoria realizada, a planilha preenchida, fls55/57pdf, faz algumas alterações no item da esquadria externa 47,5, piso externo 20, cobertura 40, revestimento externo 25, revestimento de teto/forro interno 21,67, equipamentos comerciais 45 e elevadores 10, totalizando em 264,17. Sendo enquadrado no P5. De acordo com o anexo II – B da Lei 15.563/91.

O contribuinte apresenta algumas argumentações no recurso que a sala 213:

1 - Que não usaria a recepção, pois teria entrada exclusiva. Argumento que não tem sustentação, haja vista que não usar a recepção é uma opção. Sendo todos os elementos da recepção áreas comuns que devem ser colocadas no cálculo.

2 Que o Menzanino e pé direito duplo só existiria na sala 107. Não existindo em áreas. No tocante ao Menzanino não está contabilizado na planilha original de lançamento. No caso do pé direito duplo está contabilizado na planilha de lançamento. Entendo que o peticionário tem razão neste caso. Não estando em áreas comuns e sendo uma característica exclusiva da sala 107 não poderia contaminar toda edificação.

3 – Que não existiria piso de granito/porcelanato. Ocorre que analisando o laudo fotográfico, fls 44/54pdf, salvo melhor juízo, observa-se piso de porcelanato em áreas comuns do empreendimento. Então deve ser mantido a informação cadastral.

4 – Que não existiria forro de gesso simples. Ocorre que analisando o laudo fotográfico, fls 44/54pdf, salvo melhor juízo, observa-se forro de gesso em áreas comuns do empreendimento. Então deve ser mantido a informação cadastral.

Então, entendemos que com base na legislação municipal deve retirado da tabela de pontuação dos equipamentos comerciais/ elementos arquitetônicos o Menzanino – 7,5 e o pé direito duplo – 15 ponto, totalizando uma retirada 22,5 pontos. No caso ficando 241,67 pontos. Sendo enquadrado no P5. De acordo com o anexo II – B da Lei 15.563/91.

Desta feita, observa-se que mesmo realizando algumas alterações o enquadramento continua no P05. Sendo, portanto, mantido o lançamento.

DECISÃO

Posto isso, voto conhecer a recurso voluntário e, no mérito, prover parcialmente para alterar a pontuação do enquadramento, conforme os motivos de fato e de direito apresentados no voto. Decisão de 1º grau alterada para julgar procedente em parte a reclamação contra lançamento imobiliário. Mantido o enquadramento no P05 pelo novo cálculo.

É o voto.

C.A.F., em, 12 de novembro de 2025.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR