

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00776.4.25
RECORRENTE: LUANA INTERAMINENSE GOMES
Rua Souza Bandeira, 247, Anexo A - Cordeiro
Recife/PE
Imóvel Sequencial nº 769.231-5
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
1ª INSTÂNCIA – JULGADOR – EVALDO JOSÉ
COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

ACÓRDÃO Nº 125/2025

EMENTA: 1- IPTU E TRSD – EXERCÍCIOS 2023 A 2025 –
RECLAMAÇÃO IMOBILIÁRIA – REVISÃO DE
LANÇAMENTOS – DESVINCULAÇÃO
MERCANTIL – IMÓVEL CADASTRADO COMO
GALPÃO (USO NÃO RESIDENCIAL) – FATOR
DE UTILIZAÇÃO DA TRSD – AUSÊNCIA DE
ERRO MATERIAL – COMPENSAÇÃO
TRIBUTÁRIA – VIA PROCESSUAL PRÓPRIA –
RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO.

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, negar-lhe provimento, mantendo a decisão proferida pela 1ª instância.

C.A.F. em, 03 de dezembro de 2025.

Carlos Gilberto Dias Júnior - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00776.4.25
RECORRENTE: LUANA INTERAMINENSE GOMES
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – EVALDO
JOSÉ COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso voluntário interposto por **Luana Interaminense Gomes contra** o Julgamento nº 198.2025, proferido pelo Conselho Administrativo Fiscal – CAF 1ª Instância, que julgou improcedente a reclamação apresentada em face dos lançamentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e da Taxa de Remoção, Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD, relativos aos exercícios de 2023 a 2025, concernentes ao imóvel de sequencial nº 769231.5, situado no bairro do Cordeiro, Recife/PE.

A controvérsia se deu origem com a reclamação protocolada pela contribuinte em 29 de janeiro de 2025 (Id. 2), por meio da qual foram apresentados três pedidos distintos, a saber: (i) o recálculo dos lançamentos de IPTU e TRSD, a partir de 12 de novembro de 2021, data da baixa da empresa vinculada ao imóvel até o exercício de 2025, sendo tal desvinculação mercantil objeto do Processo nº 5006659.824; (ii) a consequente impugnação dos lançamentos imobiliários relativos aos exercícios de 2021 a 2025; e (iii) o pedido de compensação de créditos tributários oriundos do imóvel de sequencial nº 450006.7, com transferência para o imóvel objeto da presente reclamação, que detém o sequencial 769231.5, conforme orientação constante nos autos do Processo nº 15.991769.21.

Em resposta, a Secretaria de Finanças, por meio de manifestação “Termo Final” (Id. 16), informou que a inscrição mercantil nº 4895363, vinculada ao imóvel de sequencial nº 769231.5, foi desvinculada apenas em 17 de maio de 2022, no âmbito do Processo nº 8109167.322, produzindo efeitos tributários a partir de 1º de janeiro de 2023. Ressaltou, ainda, que os lançamentos de IPTU e TRSD dos exercícios de 2021 a 2025 foram realizados com base nos dados cadastrais vigentes à época, motivo pelo qual opinou pelo indeferimento do pedido.

Esclareceu que por se tratar de galpão, o imóvel permaneceu corretamente classificado como “Não Residencial” para fins de IPTU e “Comercial Sem Lixo Orgânico” para fins de TRSD, nos termos da legislação vigente e das informações constantes no Cadastro Imobiliário Municipal, bem como por inexistir provas nos autos de uso distinto deste. Quanto ao pedido de compensação, esclareceu-se que tal pretensão não poderia ser analisada no âmbito da reclamação contra lançamento imobiliário, devendo ser formalizada em processo administrativo próprio, conforme preconiza o art. 176-A do Código Tributário Municipal e o Decreto nº 30.388/2017.

Com base nessas informações, foi proferido o Julgamento nº 198.2025, por meio do qual se decidiu pela manutenção integral dos lançamentos impugnados, sob o fundamento de que a reclamação referente aos exercícios de 2021 a 2024 seria intempestiva e, quanto ao exercício de 2025, o lançamento encontrava-se regularmente constituído, razão pela qual a pretensão foi julgada improcedente.

Diante disso, irresignada com o desfecho adotado na instância originária, a contribuinte interpôs o presente recurso voluntário, que ora se submete à apreciação deste Conselho.

Após regular tramitação, os autos foram remetidos à Segunda Instância Administrativa para apreciação, nos termos da legislação de regência.

É o relatório.

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

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00776.4.25
RECORRENTE: LUANA INTERAMINENSE GOMES
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – EVALDO
JOSÉ COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

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:

–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:

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

▫II – 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 214:

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 GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR