

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00736.1.25
RECORRENTE: HAVANNA NYAGARAH MARQUES
CARMO
Rua Mamede Simões, 115 - Aptº 108 -
Santo Amaro Recife/PE
Imóvel Sequencial nº 125.126-0
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA – JULGADOR
– ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

ACÓRDÃO Nº 126/2025

EMENTA: 1- IPTU E TRSD – EXERCÍCIO 2025 –
RECLAMAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL
COM INSCRIÇÃO MERCANTIL
VINCULADA – UTILIZAÇÃO
ESTRITAMENTE RESIDENCIAL –
DESVINCULAÇÃO MERCANTIL
RECONHECIDA EM PROCESSO
PRÓPRIO, COM EFEITOS
RETROATIVOS A 22/11/2024 – SÚMULA
Nº 9 DO CAF – SITUAÇÃO FÁTICA NA
DATA DO FATO GERADOR – ART. 213
DO CTM DO RECIFE – FATO JURÍDICO
SUPERVENIENTE – REVISÃO DO
LANÇAMENTO – RECLASSIFICAÇÃO
PARA USO RESIDENCIAL – REMESSA
NECESSÁRIA CONHECIDA –
MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE 1ª
INSTÂNCIA – RECLAMAÇÃO
PROCEDENTE.

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,

Continuação do Acórdão nº 126/2025

conhecer da remessa necessária e, no mérito, manter integralmente a decisão de Primeira Instância, consubstanciada no Julgamento Nº 138.2025, que julgou a Reclamação Imobiliária PROCEDENTE.

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 50.00736.1.25
RECORRENTE: HAVANNA NYAGARAH MARQUES CARMO
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de remessa necessária decorrente de decisão de 1º instância do Conselho Administrativo fiscal – CAF, que julgou procedente o pedido de revisão de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e da Taxa de Remoção, Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD, relativos ao exercício de 2025, conforme requerido pela contribuinte Havanna Nyagarah Marques Carmo, proprietária do imóvel de sequencial nº 125.126.0, correspondente ao apartamento nº 108 do Edifício Alfa, situado na Rua Mamede Simões, nº 115, bairro de Santo Amaro.

Aduz a reclamante ter adquirido o referido imóvel em 22/11/2024 através de contrato particular de compra e venda, conforme restou demonstrado pela Certidão de Registro de Imóvel acostada aos autos (Id. 1). Todavia, ao proceder à apuração dos mencionados tributos, constatou a existência de registro de pessoa jurídica ANDARILHAGEM PESQUISA E PROJETOS CULTURAIS LTDA. (CNPJ nº 27.589.172/0001-07), vinculada a propriedade por meio da inscrição mercantil nº 808.858-9, ocasionando encargos adicionais na apuração de IPTU e TRSD.

Paralelamente a presente reclamação, a contribuinte entrou com pedido de Desvinculação da Inscrição Mercantil do Imóvel solicitada no portal Recife em Dia, através do protocolo nº 5000735525.

Em resposta inicial, a Secretaria de Finanças, por intermédio de Auditor Fiscal vinculado à Unidade de Processos Fiscais – UPF, opinou pelo indeferimento dos pedidos, sem resolução de mérito, com fundamento na Portaria nº 05/2024 – SEFIN. Sustentou, em síntese, que, até aquele momento, o contribuinte não havia acostado aos autos comprovação da desvinculação mercantil do imóvel, circunstância que, na ótica da autoridade fazendária, inviabilizaria o prosseguimento útil da análise do pleito e obstaría a apreciação do mérito da reclamação.

Ocorre que, da decisão proferida em 1ª instância, restou consignado que, em 09 de maio de 2025, sobreveio decisão no referido processo de desvinculação mercantil (protocolo nº 5000735525), na qual foi expressamente reconhecida a desvinculação, com efeitos retroativos a 22 de novembro de 2024. Em razão desse pronunciamento administrativo quanto à natureza de uso do imóvel, a instância julgadora determinou o recálculo do IPTU e da TRSD, passando a considerar o uso residencial do bem, em substituição ao uso comercial anteriormente registrado.

A decisão está sujeita remessa necessária e ascendeu a esta Segunda Instância Administrativa para apreciação obrigatória, nos termos da legislação de regência.

É o relatório.

C.A.F. Em 25 de novembro de 2025.

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.00736.1.25
RECORRENTE: HAVANNA NYAGARAH MARQUES CARMO
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS
JÚNIOR

VOTO DO RELATOR

I – DA ADMISSIBILIDADE

Preliminarmente, conheço da remessa necessária, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade previstos, nos termos do art. 221, inciso I da Lei n.º 15.563/91.

Passo à análise.

II – DO MÉRITO

No que tange ao mérito da controvérsia, após análise dos elementos constante nos autos, entendo que a decisão proferida pelo órgão julgador de primeira instância deve ser mantida, pelos fundamentos jurídicos que passo a expor.

O ponto central da presente reclamação consiste em definir se o lançamento majorado de IPTU e TRSD para o exercício de 2025, fundamentado na vinculação da Inscrição Mercantil nº 808.858-9 ao imóvel de sequencial nº 1.25126.0, sem o conhecimento da nova proprietária, deve ser objeto de revisão. Tal análise impõe-se à vista da necessidade de correta definição da natureza de utilização do imóvel (residencial ou mercantil) no momento do lançamento, da qual decorre, diretamente, a adequada quantificação dos tributos em questão.

Conforme dispõem o artigo 16 e o artigo 66, §1º da Lei 15.563/91 (CTM - RECIFE), o fato gerador do IPTU (e da TRSD) é considerado ocorrido a 1º de janeiro de cada ano. O IPTU grava a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. A Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos

Domiciliares (TRSD) tem como base de cálculo, entre outros fatores, o Fator de Utilização do Imóvel (Ui), que é mais oneroso em casos de uso não residencial.

O cerne da questão tributária municipal relativa ao IPTU e TRSD reside na Súmula 9 do CAF, que determina: *"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"*

A contribuinte, Havanna Nyagarah Marques Carmo adquiriu a propriedade em 22 de novembro de 2024, data anterior ao fato gerador de 2025. A inclusão da inscrição mercantil 808.858-9 no Cadastro Imobiliário (CADIMO) gerou o lançamento fiscal majorado para a proprietária do imóvel, que no momento da apuração destes tributos, teve conhecimento desse fato.

Embora a reclamação inicial tenha sido extinta sem resolução de mérito por ausência de comprovação tempestiva da desvinculação mercantil, os autos evidenciam que a prova superveniente foi posteriormente produzida e devidamente reconhecida em esfera administrativa paralela (Processo nº 50.007355.25), que tratava especificamente da desvinculação mercantil relativa aos imóveis envolvidos.

O acerto da decisão proferida pelo CAF em 1ª Instância decorre justamente de fato jurídico novo e superveniente: após a interposição do recurso, mais precisamente em 09 de maio de 2025, foi prolatada decisão no referido processo (Processo nº 50.007355.25), reconhecendo-se a desvinculação da atividade mercantil com efeitos retroativos a 22 de novembro de 2024.

Desse modo, uma vez que a Administração Tributária reconheceu, com efeito retroativo, a inexistência de atividade mercantil no imóvel na data do fato gerador (01/01/2025), restou desconstituído o pressuposto fático que ensejara o lançamento majorado para o exercício de 2025. Ademais, verifica-se que a reclamante carrou aos autos fotografias que comprovam o efetivo uso residencial do imóvel, corroborando com a conclusão de que a tributação não poderia permanecer pautada em utilização de natureza comercial.

Dessa forma, ainda que o lançamento tributário referente ao exercício de 2025 tenha sido efetuado com base em cadastro então vigente, é certo que esse mesmo cadastro foi posteriormente retificado pela própria Administração Tributária, com eficácia ex tunc. À luz da Súmula nº 9 do CAF, tal retificação impõe o reconhecimento de que, na data do fato gerador, deve prevalecer a situação fática real do imóvel – qual seja, a de uso estritamente residencial, o que torna juridicamente necessária a revisão do lançamento para adequá-lo à realidade já reconhecida pela própria Fazenda Pública.

Somado a isso, verifica-se que o Art. 213 do CTM do Recife autoriza expressamente que, após a instauração do procedimento administrativo tributário, os julgadores considerem, de ofício ou a requerimento da parte, qualquer fato constitutivo, modificativo ou extintivo de direito que influir no julgamento do processo. A decisão da 1ª Instância cumpriu tal preceito, garantindo que o lançamento espelhe a realidade jurídica existente na data do fato gerador.

Nessa perspectiva, não subsiste fundamento para a manutenção de lançamento de IPTU e TRSD em patamar compatível com uso comercial, devendo o lançamento de IPTU e TRSD relativo ao exercício de 2025 deve ser recalculado considerando o uso estritamente residencial do imóvel, devendo os valores eventualmente já recolhidos ser imputados aos créditos tributários revistos, com a devolução de eventual quantia paga a maior.

A decisão proferida pela 1ª Instância, no Julgamento nº 138.2025, revela-se em plena consonância com o conjunto probatório constante dos autos e com a legislação aplicável à espécie, razão pela qual deve ser integralmente mantida em sede de Reexame Necessário.

III- Decisão

Ante todo o exposto, voto no sentido de manter integralmente a decisão de Primeira Instância, consubstanciada no Julgamento Nº 138.2025, que julgou a Reclamação Imobiliária PROCEDENTE.

É o voto.

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

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR