

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
DE IPTU Nº 07.32323.1.23  
RECORRENTE: MEDICAL MERCANTIL DE  
APARELHAGEM MÉDICA LTDA.  
Av. Governador Agamenon Magalhães,  
nº 3158, Espinheiro, Recife/PE  
Inscrição Municipal nº 798.859-1  
ADVOGADOS: LUÍS ALBERTO GALLINDO MARTINS  
E OUTROS  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO  
FISCAL – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –  
ANDERSON FERRAZ DE  
ALBUQUERQUE  
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE  
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

**ACÓRDÃO Nº 092/2024**

- EMENTA: 1 – RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE IPTU E TRSD – IMPUGNAÇÃO AOS CRITÉRIOS LEGAIS DE MENSURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO POR PARTE DO CONTRIBUINTE – RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO PROVIDO.
- 2 – A mensuração da base de cálculo do IPTU e da TRSD decorre de critérios legalmente estabelecidos, sendo do contribuinte o ônus de comprovar que os dados considerados pela autoridade fiscal não correspondem à realidade do imóvel à época do lançamento.
- 3 – Recurso voluntário não provido.

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

**Continuação do Acórdão nº 092/2024**

da Ata de Julgamento, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário, mantendo a decisão de primeira instância que julgou improcedente a reclamação imobiliária.

C.A.F. Em 10 de julho de 2024.

Raphael H. L. Tiburtino dos Santos – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima  
(Impedido)



SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
DE IPTU Nº 07.32323.1.23  
RECORRENTE: MEDICAL MERCANTIL DE  
APARELHAGEM MÉDICA LTDA  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO  
FISCAL – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –  
ANDERSON FERRAZ DE  
ALBUQUERQUE  
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE  
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

### **RELATÓRIO**

**A MEDICAL MERCANTIL DE APARELHAGEM MÉDICA LTDA.** apresentou reclamação contra lançamento complementar de IPTU/TRSD do exercício de 2023, incidente sobre o imóvel sequencial nº 7988591.

Alegou o contribuinte:

- (i) “que houve uma fusão de matrículas registrada em cartório em 2018 entre imóveis circunvizinhos e de propriedade da Medical”;*
- (ii) que “matrícula 5063, referente ao imóvel voltado para a Avenida Agamenon Magalhães restou fundida com as matrículas 5061 e 5062, localizadas na Rua Nicarágua, e que outrora albergaram duas casas e hoje constituem anexos ao antigo prédio da Medical, de matrícula 5063”;*
- (iii) “que que mais recentemente fora constatada pela autoridade fiscal a conclusão de construção dos anexos ao prédio da empresa, o que fez com que fosse realizado um recadastramento do imóvel com consequente complementação do lançamento de IPTU de 2023”;*
- (iv) “que tudo se deu de forma totalmente obscura, vez que não houve a devida fundamentação do ato com exposição dos motivos pelos quais o fisco municipal mais que dobrou o valor do imposto cobrado de IPTU em 2023”;*
- (v) que “não houve a devida motivação do ato de lançamento, sobretudo considerando que o prédio localizado na Rua Nicarágua, além de não ter sua frente voltada para a*

*principal Avenida Agamenon Magalhães, comporta estrutura bastante inferior, sobretudo ao se considerar que funciona como um depósito da empresa, não tendo, a rigor, cunho comercial”;*

*(vi) que “o atual anexo ao prédio da Medical comporta tão somente 5 pavimentos, tendo apenas um a mais do que a Casa 59, isso ainda sem considerar que, somando-se a área desta com a também antiga Casa 75, a área anterior fica ainda maior”;*

*(vii) que “não obstante, houve elevação da área construída considerada em mais do que o dobro em relação ao imposto lançado em janeiro do presente ano de 2023, passando da monta de R\$ 106.381,92 para R\$ 215.116,36, tendo o agente fiscal apontado para uma área construída muito maior que a anterior”;*

*(viii) “que para o fator Ei, há uma total dissonância entre a fórmula que o CTM manda aplicar e o valor utilizado pelo agente fiscal no cálculo do valor do IPTU, este que foi de 5.053,34, sem qualquer justificativa, sendo certo que tal diferença implica sobremaneira diferença no montante final do valor da TRSD ao se aplicar o fator Ei correto na fórmula legal de apuração da referida Taxa”;*

*(ix) que “a empresa Medical Mercantil, por seu próprio objeto social, não é produtora de lixos orgânicos, ou seja, resíduos que têm origem animal ou vegetal, isto porque a Medical não tem no seu objeto social qualquer liame com produção de lixo orgânico”.*

A Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI indeferiu o pedido do contribuinte, com base nos seguintes fundamentos:

*(i) “As atualizações cadastrais no imóvel em epígrafe, promovidas pela UNTI, consideraram os seguintes elementos: Aprovação do Projeto nº 07.346959.17; Certificado de Alteração/Renovação de Alvará de Construção nº 80.185194.22; O Registro de Responsabilidade Técnica -RRT da obra; A Planilha do VU elaborada em 19.12.2022, na visita ao empreendimento; O Laudo Fotográfico”;*

*(ii) “O próprio contribuinte informou nos documentos, nos quais peticionou à PCR a aprovação e a construção da nova edificação, que o imóvel seria único, com a face*

voltada para a Av. Agamenon Magalhães, com uma área construída de 4.884,82 m<sup>2</sup>, além de apresentar cinco (5) pavimentos”;

**(iii)** “o imóvel, antes da ação fiscal, estava classificado como uma loja de 3 pavimentos, e apresentava uma área construída de 2.297,04 m<sup>2</sup>, além de encontrar-se com o VU no valor de R\$ 1.376,42, ou seja, a atualização do VU foi insignificante, portanto, o incremento tributário foi decorrente, principalmente, da correção da área construída”;

**(iv)** “Com relação aos questionamentos do montante da TRSD, informamos que o contribuinte se equivocou nos cálculos que resultaram no valor desta taxa, pois se esqueceu de multiplicar o valor do Ei (Fator de Enquadramento), que é expresso em URSD, pelo valor desta Unidade Fiscal, ou seja, são 805,481716 URSD - Unidade Fiscal de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares, sendo que o valor desta Unidade Fiscal foi estabelecida pela lei no quantum de R\$ 6,2726, para o exercício 2023”;

**(v)** “Além disso, no cálculo desta taxa, utilizou-se o Fator Comercial Com Lixo Orgânico, apesar dos protestos do contribuinte, em razão das atividades desenvolvidas e especificadas no CNPJ da empresa (CNAE ATIVIDADE) serem atividades econômicas geradoras de lixo orgânico, para fins tributários, conforme enquadramento estabelecido no Decreto Municipal Nº 25.403/2010”.

O contribuinte se insurgiu contra a decisão da UNTI, acrescentando aos demais fundamentos de defesa que, “se o valor da taxa [...] ultrapassar o custo do serviço prestado ou posto à disposição do contribuinte, dando causa, assim, a uma situação de onerosidade excessiva, que descaracterize essa relação de equivalência entre os fatores referido (o custo real do serviço, de um lado, e o valor exigido do contribuinte, de outro), configurar-se-á, então, quanto a essa modalidade de tributo, hipótese de ofensa à cláusula vedatória inscrita no art. 150, IV, da CF”.

O julgador de primeira instância julgou improcedente a reclamação, proferindo decisão assim ementada:

▶ EMENTA: IPTU E TRSD. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. RECLAMANTE IMPUGNOU OS LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES DE IPTU E TRSD RELATIVOS AO EXERCÍCIO 2023. IMÓVEL RESULTOU DO REMEMBRAMENTO DOS TERRENOS DE 3 IMÓVEIS ANTERIORMENTE EXISTENTES. ALÉM DISSO, FOI EDIFICADA, NO TERRENO REMEMBRADO, UMA BENFEITORIA TOTALMENTE NOVA, QUE VEIO A SERVIR DE PRÉDIO ANEXO PARA DEPÓSITO DE MATERIAIS DA EMPRESA. DIANTE DE TAIS CIRCUNSTÂNCIAS, NÃO SE FAZ RAZOÁVEL A EXPECTATIVA DE QUE HAJA QUALQUER RELAÇÃO ENTRE OS VALORES DOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS COBRADOS ANTES E DEPOIS DAS ALTERAÇÕES IMOBILIÁRIAS. O FATO DE TEREM OS NOVOS VALORES DE IPTU E TRSD ALCANÇADO PATAMARES QUE “SUPERAM O DOBRO DOS VALORES LANÇADOS PARA OS IMÓVEIS ANTIGOS REMEMBRADOS”, NÃO CARACTERIZA, POR SI SÓ, ONEROSIDADE EXCESSIVA OU CARÁTER CONFISCATÓRIO DOS TRIBUTOS, COMO AFIRMA O RECORRENTE, POIS SE ESTÁ DIANTE DE UMA REALIDADE IMOBILIÁRIA TOTALMENTE NOVA E DESCONECTADA DA REALIDADE ANTERIOR. NÃO FORAM EVIDENCIADOS, NOS AUTOS, ERROS NA AFERIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA OU DE QUALQUER OUTRO PARÂMETRO OU ATRIBUTO DO IMÓVEL, QUE PUDESSE DESVIRTUAR OS CÁLCULOS DOS TRIBUTOS. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS EM CONSONÂNCIA COM AS PRESCRIÇÕES EXISTENTES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA DO MUNICÍPIO. NÃO PROCEDEM AS ALEGAÇÕES DE ERRO DE CÁLCULO NOS DIMENSIONAMENTOS DA TRSD OU DO IPTU. LEI MUNICIPAL QUE REGEU OS LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES ESTÁ VIGENTE E GOZA DE PRESUNÇÃO DE CONSTITUCIONALIDADE. O CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL NÃO É DOTADO DE COMPETÊNCIA JURISDICIONAL PARA DECLARAR INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI VIGENTE. DECISÃO RECORRIDA MANTIDA NA ÍNTEGRA. RECURSO NÃO PROVIDO. RECLAMAÇÃO IMOBILIÁRIA IMPROCEDENTE. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA PARA A SEGUNDA INSTÂNCIA.

O contribuinte interpôs recurso voluntário, ratificando, em síntese, os mesmos argumentos deduzidos na impugnação.

A UNTI requereu a manutenção da decisão de primeira instância, pontuando:

- (i) “que a predial de seq. 798859.1 apresenta endereço pela Av. Agamenon Magalhães, nº 3158, sendo um imóvel único, conforme a AV-1 – MATRÍCULA 5064, 6º RGI”;*
- (ii) “Que a área construída total do imóvel é de 4.884,82 m<sup>2</sup>, apesar dele mesmo, o contribuinte, ter apresentado e preenchido documentos com essa informação, como é o caso da Planta de Projeto aprovada pela PCR de nº 7100626118, de 25.09.2018 e da RRT CAU/BR nº 07508244 (anexos 13 e 15 do processo digital)”;*
- (iii) “que o aumento do VU foi muito pequeno, de aproximadamente 1,15%, em razão da atualização do padrão de construção do imóvel de VU – 097 (R\$1.376,46/m<sup>2</sup>) para VU - P05 (R\$ 1.392,35/m<sup>2</sup>), tendo em vista a mudança na legislação (Lei nº 18.204/2015 que alterou a Lei nº 15.563/91 CTM)”;*
- (iv) que “valor da TF (Testada Fictícia) de 46,25 m, calculado pelo Sistema CADIMO, está correto, e que o valor*

*calculado pelo contribuinte está equivocado pelo fato de aplicar valores indevidos na formula da TF”;*

*(v) “Que a atividade econômica principal desenvolvida pelo contribuinte, no caso, ‘Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios’, Código CNAE ATIVIDADE 46.45-1-01, é considerada pelo Decreto Municipal Nº 25.403/2010 como atividade econômica produtora de lixo orgânico”;*

*(vi) “que no cálculo do montante da TRSD o contribuinte se esqueceu de multiplicar o valor do Ei (Fator de Enquadramento) - 805,481716 URSD, pelo valor da Unidade Fiscal, que foi estabelecida em R\$ 6,2726, para o exercício 2023”*

É o relatório.

CAF. Em 3 de julho de 2024.

**RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS  
RELATOR**

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
DE IPTU Nº 07.32323.1.23  
RECORRENTE: MEDICAL MERCANTIL DE  
APARELHAGEM MÉDICA LTDA  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO  
FISCAL – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –  
ANDERSON FERRAZ DE  
ALBUQUERQUE  
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE  
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

### **VOTO DO RELATOR**

A decisão de primeira instância deve ser mantida.

A mensuração da base de cálculo do IPTU e da TRSD decorre da subsunção das características físicas do imóvel, existentes à época do respectivo fato gerador, aos critérios estabelecidos pela legislação tributária municipal.

No caso em tela, conforme esclarecido pela UNTI, as características físicas do imóvel, em especial a área total de suas edificações (4.884,82 m<sup>2</sup>), foram extraídas de documentos oficiais apresentados pelo próprio contribuinte (Projeto e Plantas Diversas - Protocolo nº 07.346959.17, Certificado de Alteração/Renovação de Alvará de Construção nº 8018519422 e Registro de Responsabilidade Técnica - RTT nº 7508244). Posteriormente, tais características foram confirmadas pela UNTI, através de vistoria *in loco*, realizada em 23/12/2022.

Nesse contexto, se o contribuinte discordava das informações consideradas para efeito de lançamento, cabia-lhe ter produzido prova em contrário, ônus do qual não se desincumbiu.

Em relação ao Fator de Enquadramento (Ei) do imóvel, o contribuinte desconsiderou que os valores indicados no Anexo VI do CTMR estão expressos em URSD, sendo necessário convertê-los para reais. Nesse sentido, multiplicando o valor em reais da URSD vigente no ano de 2023 (R\$ 6.2734) pelo valor da Ei em URSD indicada pelo contribuinte

(URSD 805,481716), chega-se justamente ao valor da Ei em moeda corrente de R\$ 5.053,34.

No que diz respeito ao Fator de Utilização (Ui) do imóvel, é incontroverso que ao menos uma das atividades econômicas listadas no contrato social do contribuinte (*“Comércio atacadista de cosméticos e produtos de perfumaria”* - CNAE 4646-0/01) se enquadra no Anexo Único do Decreto Municipal nº 25.403/2010, como produtora de lixo orgânico, não tendo o contribuinte produzido prova apta a desconstituir o referido enquadramento legal.

Finalmente, deixou de conhecer a alegação de que a cobrança da TRSD seria inconstitucional por exceder o custo da atividade estatal a ela vinculada, seja porque desacompanhada de quaisquer elementos probatórios, seja porque inexistente decisão Plenária do STF a respeito do tema, ao menos no que diz respeito ao Município do Recife. Incide, no caso, art. 1º § 1º, do Decreto Municipal nº 28.021/2014, que veda ao CAF *“afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei, decreto ou atos normativos, expedidos pelas autoridades administrativas, sob fundamento de inconstitucionalidade, salvo quando amparados em decisão definitiva plenária do Supremo Tribunal Federal ou aos casos em que a matéria objeto de análise ou discussão já tenha sido objeto de orientação proferida pelo Supremo Tribunal Federal, por meio de súmula vinculante”*.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário do contribuinte, mantendo a decisão de primeira instância que julgou improcedente a reclamação imobiliária.

É como voto.

C.A.F. Em 10 de julho de 2024.

**RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS  
RELATOR**