

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOB.  
Nº 15.23048.6.23  
RECORRENTE: NE200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S/A  
Endereço Peticionário: Av. Antônio de Góes,  
60, 20º Andar - Sala 2001, Pina, Recife-PE  
Endereço imóvel: Rua Dom João VI, Q-B,  
Imbiribeira, Recife -PE  
Imóvel Sequencial nº 626.564-2  
ADVOGADOS: ALEXANDRE DE ARAÚJO ALBUQUERQUE  
E OUTROS  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
– 1ª INSTÂNCIA – JULGADOR – JOÃO  
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO  
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO  
CAVALCANTI DE CARVALHO

**ACÓRDÃO Nº 131/2024**

- EMENTA:
- 1- RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO. RECURSO VOLUTÁRIO RECEBIDO E PROVIDO.
  - 2- Comprovado a existência de erro na área do terreno no lançamento imobiliário, este deve ser retificado pela área responsável.
  - 3- Comprovado que o imóvel está cercado e com calçadas na parte externa, atende os requisitos do art. 30 da Lei 15.563/91, consubstanciado com os artigos 22, 23 e 24 da Lei 16.292/1997, alíquota de 3%(três por cento) para o IPTU.
  - 4- Alterada a decisão de Primeira Instância que julgou improcedente a reclamação contra lançamento para julgar a mesma procedente.

**Continuação do Acórdão nº 131/2024**

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, em receber e julgar procedente o recurso voluntário, alterando a decisão de Primeira Instância que julgou improcedente a reclamação contra lançamento para julgar a mesma procedente.

C.A.F. em, 16 de outubro de 2024.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Raphael Henrique Lins Tiburtino dos Santos



SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO  
IPTU Nº 15.23048.6.23  
RECORRENTE: NE 200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S/A  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO ANTÔNIO  
VICTOR DE ARAÚJO  
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, do imóvel, terreno, localizado na Rua SD 9260, Q-QB, (Dom João VI, Q-QB), Imbiribeira, Recife – PE, seq nº 6.26361-5 por meio da qual o peticionário, **NE 200 – INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, contesta cobrança relativa aos lançamentos referentes ao exercício de 2023 dos tributos imobiliários.

Na sua reclamação, 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 ser um imóvel, um terreno que tem uma área de 5.900,00 m<sup>2</sup> e foi lançado com 7.140,00m<sup>2</sup>, bem como a alíquota lançada foi de 5%(cinco por cento, quando na verdade o correto seria 3%(três por cento), haja vista a existência de muro e calçada e ser, ainda, uma área alagada.

O processo foi encaminhado a Unidade de Tributos Imobiliários – UnTI, que em cota nº 63/2023, fl. 30pdf, que solicitou ao núcleo de Cartografia e Geoprocessamento que realizasse uma vistoria na área.

O Núcleo fez a diligencia no local e produziu o relatório nº 0026/2023, fl47pdf, abaixo:

RELATÓRIO nº 0026/2023

Ref.: Proc. Adm. 15.23048.6.23

Requerente: UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Sequenciais: 626361-5 (Lote A); 626564-2 (Lote B); 626555-3 (Lote C); 626538-3 (Lote D)

Em: 01/12/2023

Conforme solicitação, foi efetuada diligência nos lotes dos sequenciais supracitados com o objetivo de identificar a ocorrência de construção de calçada, construção de muro e a confirmação de área alagada.

Informa-se que a equipe esteve no local em 24/11/2023, quando realizou levantamento fotográfico para subsidiar os achados no local.

A equipe identificou que os lotes estavam limitados por barreira física formada por parede de alvenaria e alambrado, como também, foi visualizado a existência de calçada circundando os lotes.

Quanto a situação de alagamento, embora com visualização dificultada pela falta de acesso, é possível identificar ao longe um pequeno córrego com a presença de um pequeno manguezal, porém não é possível determinar se estes estão presentes em todos os lotes.

Observou-se que a área dos lotes fazem parte da Unidade de Conservação da Natureza - Rio Jordão.

Destarte, segue este para que sejam tomadas as providências cabíveis e as possíveis atualizações.



COTA nº 047/2023 – SEFIN/UFTI/NCV/BB

Ref.: Proc. Adm. 15.23048.6.23 – Reclamação Contra Lançamento Imobiliário - WEB

Requerente: NE200 Investimento Imobiliário S.A.

Endereço: Avenida Dom João VI - Quadra B - Lote B - Imbiribeira

Sequencial: 626564.2

Para: ANATEC

Em: 11/12/2023.

Segue para as devidas análises e providências após a vistoria ao imóvel.

Em tempo: Vale ressaltar que a área do lote faz parte da Unidade de Conservação da Natureza - Rio Jordão conforme Decreto Nº 33.801 de 15/07/2020.



A UnTI, após o relatório, apresenta termo informando que o núcleo alterou a área do imóvel conforme documentação apresentada pelo contribuinte, entretanto em relação a alíquota indeferiu a solicitação do contribuinte, mantendo a alíquota em 5%(cinco) por cento, fl 52pdf, abaixo:

### TERMO FINAL

PROCESSO DE RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO - WEB Nº: 15.230486.23

REQUERENTE: NE200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº: 11.341.467/0001-11

SEQUENCIAL Nº: 6265642 (End.: AV DOM JOÃO VI Q-QB L-B IMBIRIBEIRA RECIFE-PE)

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA: AV ANTONIO DE GOES, Nº 60, SALA 2001, EDF JCPM TRADE CENTER. BAIRRO DO PINA. RECIFE-PE.

### RELATÓRIO

...

### MÉRITO

5. O Núcleo de Cartografia e Geoprocessamento - NCG alterou a área do lote do imóvel de sequencial **6265642** de 7.140,00m<sup>2</sup> para 5.900,00m<sup>2</sup>, com base na Certidão do 5º RGI (matrícula 547) anexada pelo requerente.

#### CONCLUSÃO

9. Diante do exposto, o processo nº **15.230486.23** referente ao imóvel de sequencial **6265642** foi **INDEFERIDO**, permanecendo a aplicação da alíquota do IPTU de 5% (cinco por cento).
10. Esclareço que o contribuinte tem o direito de apresentar contestação ao Conselho Administrativo Fiscal - CAF 1ª Instância, no prazo de 30 (trinta) dias da ciência desta decisão, conforme §2º do art. 191 do CTM.
11. Solicitamos ao setor competente que dê ciência ao requerente do **INDEFERIMENTO** do pedido.



ASSINADO DIGITALMENTE POR  
MARGARIDA MARIA PESSOA CAMPELLO

Recife, 02 de abril de 2024.  
Margarida Maria Pessoa Campello

O peticionário não se conformando com a decisão da UnTI apresenta recurso voluntário para a 1º Instância do Conselho Administrativo Fiscal – CAF, renovando os mesmos argumentos da Reclamação, fls 62/70, pdf, juntando algumas fotos, abaixo:



O julgador de 1º instância faz uma análise no processo e julga improcedente o recurso do peticionário, fls 87/97pdf, com a seguinte ementa, abaixo:

**EMENTA: RECURSO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU RECLAMAÇÃO CONTRA O LANÇAMENTO. IPTU. TERRENO NÃO MURADO. ALÍQUOTA MAJORADA DE 5%. ÔNUS DA PROVA DA EXISTÊNCIA DE ÁREA ALAGADA. PROVA DE FATO NEGATIVO. TEORIA DINÂMICA DAS PROVAS. RECURSO RECEBIDO E NEGADO PROVIMENTO.**

- 1- Para imóveis não edificadas que não estejam integralmente murados incide a alíquota de 5% para o lançamento do IPTU.
- 2- Sendo a matéria controversa, o ônus da prova da existência de alagamentos é do contribuinte pois a prova de fato negativo é conhecida como “diabólica”, havendo de se aplicar a Teoria Dinâmica das Provas.
- 3- É dever do contribuinte facilitar o acesso da equipe de campo ao imóvel, não sendo crível que o servidor tenha que escalar muro ou mesmo ingressar em vegetação fechada.
- 4- Recurso recebido e conhecido para negar-se provimento.
- 5- Decisão **não sujeita a remessa necessária** por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 221 do da Lei 15.563/91.

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

O contribuinte foi intimado da decisão de 1º Instância e apresenta recurso voluntário, renovando a informações do recurso que o imóvel é um terreno que tem muro e calçada, bem como tem área alagada e que pela legislação municipal teria direito a alíquota de 3%(três por cento). Apresenta uma sequência de fotos em que se verifica ser uma área de manguezal, e que não há nenhum impedimento para realização de vistoria no local e que na dúvida, se interprete favoravelmente ao contribuinte, por fim realiza os seguintes pedidos, fls 103/116 pdf, abaixo:

**5. Do pedido:**

Ante o exposto, requer a Recorrente o reconhecimento e declaração da nulidade da decisão proferida em primeiro grau de jurisdição administrativa, visto que não enfrentou elementos essenciais da lide, quais sejam, a existência de vícios na realização da diligência administrava.

Sucessivamente, a Recorrente pede, em não sendo acolhido o pedido anterior, o provimento do presente recurso, para que seja determinada a aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel de sequencial **6265642**, situado na Avenida Dom João VI, **Q-B**, Imbiribeira, Recife/PE, retificados os dados que constam atualmente no cadastro da Prefeitura do Recife, para que se faça constar os dados, considerando a alíquota de 3%. Procedendo, assim, após a devida retificação cadastral, novo lançamento dos tributos.

Requer, outrossim, que em caso de dúvida se interprete a norma jurídica da forma mais favorável à Recorrente (art. 112, I e II do CTN).

A UAGT foi intimada do recurso do contribuinte e solicitou novos documentos ao contribuinte, fl 122pdf, abaixo:

## Conselho Administrativo Fiscal – CAF 2ª Instância

PROCESSO N.: 1523048623  
ASSUNTO: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOB - WEB  
REQUERENTE: NE200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A  
CPF/CNPJ: \*\*\*341.\*\*7/0001\*\*\*  
SEQUENCIAL IMOBILIÁRIO: 6265642  
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV DOM JOAO VI, Q-QB, L-B, IMBIRIBEIRA

Por meio da presente intimação, a Unidade de Tributos Imobiliários da Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife vem comunicar que o processo acima referenciado se encontra em **EXIGÊNCIA**, de acordo com o seguinte entendimento:

Para que seja analisado o processo de n. **1523048623** (Reclamação Contra Lançamento Imobiliário), com fundamento no art. 191, da Lei n. 15.563 de 1991 (CTM), para o sequencial **6265642**, o **requerente deve anexar os seguintes documentos pelo portal online da Secretaria de Finanças:**

1. Plantas de situação e locação do imóvel assinadas por profissional habilitado e pelo proprietário do imóvel;
2. Planta topográfica do imóvel assinada por profissional habilitado e pelo proprietário do imóvel;
3. Planta de loteamento;
4. Fotos frontais e laterais atuais do imóvel;
5. Documento especial da ULIC especificando área do lote, confrontações do imóvel, nome do logradouro, nome do bairro, área alagada e zona especial de preservação.

Ressalta-se que o prazo para o cumprimento é de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento desta notificação.

Recife, 22 de agosto de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE POR  
MARGARIDA MARIA PESSOA CAMPELLO

O contribuinte juntou mais documentos ao processo e solicitou novo prazo, fls 123/134pdf.

Após, a auditora responsável manteve o entendimento para indeferimento da Reclamação, fl.135pdf, abaixo:

COTA SEFIN/UAGP

Recife, 24 de setembro de 2024.

PROCESSO Nº: 1523048623  
ASSUNTO: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOB - WEB  
REQUERENTE: NE200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A  
CPF/CNPJ: \*\*\*341.\*\*7/0001\*\*\*  
SEQUENCIAL IMOBILIÁRIO: 6265642

Ao CAF - Segunda Instância

Ciente do julgamento 025/2024 da Primeira Instância em que a reclamação contra lançamento do exercício de 2023 foi julgada improcedente.

Acolhidos os documentos que foram anexados pelo requerente.

Mantida a decisão da UAGP de INDEFERIMENTO.

Nada a acrescentar.

Atenciosamente,

ASSINADO DIGITALMENTE POR  
MARGARIDA MARIA PESSOA CAMPELLO  
CPE: \*\*\*346.714-00, DATA: 24/09/2024 17:06 e1

O processo foi distribuído ao julgador de 2º Instância.

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

É o relatório.

C.A.F. Em 09 de outubro de 2024.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO  
RELATOR**



SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO  
IPTU Nº 15.23048.6.23  
RECORRENTE: NE 200 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S/A  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO ANTÔNIO  
VICTOR DE ARAÚJO  
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.

A seara do processo é se o imóvel terreno teria a alíquota de 3% (três por cento) ou de 5% (cinco por cento) de acordo com a legislação municipal.

O peticionário apresenta recurso voluntário, renovando a informações do recurso que o imóvel é um terreno que tem muro e calçada, bem como tem área alagada e que pela legislação municipal teria direito a alíquota de 3%(três por cento).

Para tanto, o peticionário juntou ao processo documentação comprobatória fotografias, plantas e documentações, entre outras provas.

O setor responsável e o julgador de 1º instância julgou improcedente e houve recurso do contribuinte.

Passo a análise.

### **A) IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU E TRIBUTAÇÃO DE TERRENOS**

O IPTU segundo a Constituição Federal de 1988 é de competência Municipal, art 156 CF88, *in verbis*:

*“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:*

*I – propriedade predial e territorial urbana;”*

A previsão legal para a instituição e definição de base de cálculo, alíquotas e outros fatores estão previstos no art. 14 e seguintes da Lei 15.563/91, *in verbis*:

♦ **Art. 14.** *O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana ou urbanizável do Município, independentemente de sua forma, estrutura ou destinação.*

...

No tocante a alíquota de imóveis não edificados, a regra geral é a de 3%(três por cento), existindo alguns requisitos, caso o imóvel não atenda aos requisitos a alíquota é majorada para 5%(cinco por cento), previsão do art. 30 da Lei 15.563/91, *in verbis*:

*Art. 30. As alíquotas do imposto são:*

*I – em relação a imóveis não edificados, 3%;*

...

**§ 3º** *Nos casos de imóveis não edificados, que não possuam muro e calçada, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento) enquanto permanecerem nessa situação.*

**§ 4º** *A obrigatoriedade de construção de calçada só se aplica aos imóveis não edificados situados em logradouros providos de meio-fio.*

**§ 5º** *A alíquota prevista no § 3º deste artigo não se aplica aos casos em que o contribuinte estiver impedido de construir muro ou calçada face à existência de um ou mais dos seguintes fatores:*

*I – área alagada;*

*II – área que impeça licença para construção;*

*III – terreno invadido por mocambo;*

*IV – terreno que venha a ser utilizado para fins de preservação de áreas consideradas zonas verdes de acordo com a legislação aplicável.*

Então devemos analisar as provas juntas ao processo para verificarmos se o contribuinte cumpre os requisitos para estar na alíquota geral ou não.

Lembrando, ainda, que hoje é um requisito constitucional a análise do direito tributário levando em conta a questão da defesa do meio ambiente, conforme previsto expressamente no §3º do art. 145, da Carta Magna, *in verbis*:

#### TÍTULO VI

#### DA TRIBUTAÇÃO E DO ORÇAMENTO

#### CAPÍTULO I

#### DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

#### SEÇÃO I

#### DOS PRINCÍPIOS GERAIS

*Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:*

...

*§ 3º O Sistema Tributário Nacional deve observar os princípios da simplicidade, da transparência, da justiça tributária, da cooperação e da defesa do meio ambiente*

#### B) CASO CONCRETO – LANÇAMENTO

Analisando o processo verifica-se que o imóvel foi considerado, pelo setor imobiliário, como terreno que não atendia a regra geral de alíquotas do IPTU, sem muro e sem calçada, desta forma sendo lançado na alíquota de 5% (cinco por cento, abaixo):

DOCUMENTO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL (DIM)				
COMPETÊNCIA 2023	SEQUENCIAL 626564.2	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 6.1788.374.03.0027.0000-8		
ENDEREÇO AV DOM JOAO VI Q-08-IMBIRIBEIRA-RECIFE-PE- CEP:51.160-460				
CONTRIBUINTE PRINCIPAL NE200 INVESTIMENTO IMOBILIARIO S.A				
		DOCUMENTO (CPF/CNPJ) 11.341.467/0001-11	EMAIL JURIDICO@JCPM.COM.BR	
IMÓVEL				
NATUREZA TERRENO	USO NÃO RESIDENCIAL	TIPO DO EMPREENDIMENTO	ANO DE CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO DO LOTE SEM MURO SEM CALÇADA

...

VALOR VENAL (base de cálculo do IPTU)			
<b>FÓRMULAS:</b> $TF = (2 \times S \times T) / (S + T \times 30)$ $VT = TF \times V0 \times Fi \times FR$ $VE = AC \times VU \times Cdice^* \times FR$ $VV = VT + VE$			
S = ÁREA TERRENO (m²) 7.140,00	AC = ÁREA CONSTRUIDA (m²)		<b>VALOR VENAL (VV) R\$ 2.117.760,19</b>
T = TESTADA PRINCIPAL (m) 60,00	VU = VALOR M² (R\$)		
TF = TESTADA FICTICIA (m) 95,84	Cdice* = Coef. DEPRECIACÃO		
V0 = V. METRO LINEAR (R\$) 22.096,83			
Fi = FRAÇÃO IDEAL			
FR = FATOR DE REDUÇÃO 1,0000			
VT = VALOR TERRENO (R\$) 2.117.760,19	VE = VALOR EDIFICACÃO (R\$) 0,00		

...

CÁLCULO DO IPTU E DA TRSD	
<b>CÁLCULO DO IPTU = VV x alíquota - créditos da NFSe</b>	<b>CÁLCULO DA TRSD = Fc x Ui x Ei</b>
Valor Venal (VT + VE) = R\$ 2.117.760,19	Fator de Coleta (Fc) = 3,00
Alíquota = 5%	Fator de Utilização (Ui) = 0,800
	Fator de enquadramento (Ei) = R\$ 1.771,61
<b>IPTU = R\$ 105.888,01</b>	<b>TRSD = R\$ 4.251,86</b>
Créditos da NFSe = R\$ 0,00	

Ainda, verificamos que a área cadastrada foi de 7.140,00 m², quando a documentação informa que é 5.900,00 m². Neste particular o setor imobiliário já realizou o ajuste.

**COTA:** 28\_JUL\_2023/SEFIN/UNTI/CARTOGRAFIA/JTBF.

**PROCESSO:** 15.23048.6.23

**ASSUNTO:** RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO

**DA:** SEFIN/UNTI/ NUCLEO DE CARTOGRAFIA /JTBF

**PARA:** SEFIN/UNTI/ NÚCLEO DE CADASTRO E VISTORIA

...

Segundo pesquisa Cartográfica, no CADIMO, consultas das imagens (ESIG/ARCGIS, STREET VIEW, UNIBASE, Foto-quadra e RGI. Retificados os parâmetros do imóvel de inscrição imobiliária: 6.1780.374.03.0027.0000.8 – AV. Dom João VI Q-QB -Imbiribeira - Recife - PE, com base na Certidão do Registro Geral de Imóveis (5ª R.G.I - Matrícula: 547).

FACES de Quadras associadas ao Lote:				1			
Identificação	Código	Logradouro	Bairro	Principal	Zoneamento Urbano	V0	Testada do Lote na Face
6.1780.374.03	68012	AV Dom João VI	Imbiribeira	Sim	10100	35 - 23.161,90	60,00
<b>Medidas</b>							
Área:	5.900,00 m2						
Testada Ficticia:	91,95 m						

Não se conformando com o lançamento o contribuinte apresentou reclamação contra o lançamento imobiliário. Desta feita, foi enviado uma equipe em campo para verificação “in loco”.

A equipe de técnicos da Prefeitura foi e apresentou relatório de

vistoria abaixo:

RELATÓRIO nº 0026/2023

Ref.: Proc. Adm. 15.23048.6.23

Requerente: UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Sequenciais: 626361-5 (Lote A); 626564-2 (Lote B); 626555-3 (Lote C); 626538-3 (Lote D)

Em: 01/12/2023

Conforme solicitação, foi efetuada diligência nos lotes dos sequenciais supracitados com o objetivo de identificar a ocorrência de construção de calçada, construção de muro e a confirmação de área alagada.

Informa-se que a equipe esteve no local em 24/11/2023, quando realizou levantamento fotográfico para subsidiar os achados no local.

A equipe identificou que os lotes estavam limitados por barreira física formada por parede de alvenaria e alambrado, como também, foi visualizado a existência de calçada circundando os lotes.

Quanto a situação de alagamento, embora com visualização dificultada pela falta de acesso, é possível identificar ao longe um pequeno córrego com a presença de um pequeno manguezal, porém não é possível determinar se estes estão presentes em todos os lotes.

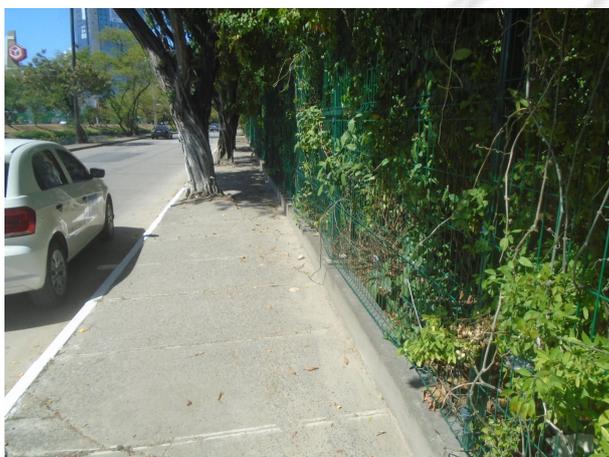
Observou-se que a área dos lotes fazem parte da Unidade de Conservação da Natureza - Rio Jordão.

Destarte, segue este para que sejam tomadas as providências cabíveis e as possíveis atualizações.

ASSINADO DIGITALMENTE POR  
EDUARDO VIEIRA BRASIL  
CPF: \*\*\*006.964-49 DATA: 04/12/2023 14:09  
LOCAL: RECIFE - PE  
CODIGO: 3f97bf56-1c4e-40f3-86d7-83bb3a2bc89d

A equipe informa que os lotes estavam limitados por barreira física por alvenaria e alambrado e calçadas circundando os mesmos, fotos abaixo:





Outra informação repassada é que o imóvel está em zona de proteção ambiental – da Unidade de Conservação da Natureza do Rio Jordão. Que em relação a área ser alagada, que haveria um pequeno córrego numa

região de manguezal, que entretanto pela dificuldade de acesso não seria possível afirmar se estaria em todos os lotes, fotos abaixo:



Para a análise dos requisitos legais devemos verificar as condições imposta pelo art 30 da Lei 15.563/91, consubstanciado com as definições prevista 16.292/1997, lembrando, ainda, que a área é de conservação ambiental. Nunca esquecendo dos princípios constitucionais da tributação da defesa do meio ambiente.

A lei prevê no §3º, do art. 30, que o imóvel não possui muro e calçada será aplicada a alíquota de 5%(cinco por cento) e não 3%(três por cento) regra geral, *in verbis*:

*Art. 30. As alíquotas do imposto são:*

***1 – em relação a imóveis não edificados, 3%;***

**§ 3º Nos casos de imóveis não edificados, que não possuam muro e calçada, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento) enquanto permanecerem nessa situação.**

**§ 4º A obrigatoriedade de construção de calçada só se aplica aos imóveis não edificados situados em logradouros providos de meio-fio.**

**§ 5º A alíquota prevista no § 3º deste artigo não se aplica aos casos em que o contribuinte estiver impedido de construir muro ou calçada face à existência de um ou mais dos seguintes fatores:**

**I – área alagada;**

**II – área que impeça licença para construção;**

**III – terreno invadido por mocambo;**

**IV – terreno que venha a ser utilizado para fins de preservação de áreas consideradas zonas verdes de acordo com a legislação aplicável.**

Observando a Lei 16.292/1997, que regula as edificações e instalações no município do Recife, em especial os artigos 22, 23, e 24 os lotes não edificados, *in verbis*:



...

CAPÍTULO II  
DOS LOTES E TERRENOS NÃO EDIFICADOS

**Art. 22.** Os lotes ou terrenos não edificados serão obrigatoriamente mantidos limpos, drenados e capinados.

**Art. 23.** Os lotes ou terrenos não edificados serão, obrigatoriamente, fechados no(s) alinhamento(s) por muro(s) de alvenaria ou gradis, ou material adequado que os substitua, obedecendo à altura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) a partir do nível do meio-fio.

**Art. 24.** O fechamento de lotes ou terrenos não edificados poderá ser feito na forma do artigo anterior ou ainda, através de:

- I - Cerca de madeira;
- II - Cerca de arame liso;
- III - Cerca de tela metálica;
- IV - Cerca viva.

§ 1º - Na utilização de cercas vivas, não será permitido o emprego de plantas que tenham espinhos.

§ 2º - Quando os lotes ou terrenos forem fechados por meio de cercas vivas, e estas não forem convenientemente conservadas, a Prefeitura, por intermédio do órgão técnico competente, exigirá a substituição do fechamento.

Observa-se na legislação, que os lotes devem ser fechados no alinhamento por muros de alvenaria ou gradis, tendo, ainda, o legislador especificado no art. 24 a possibilidade de cerca de tela metálica.

No caso apresentado observamos a existência de telas metálicas e muros ao redor dos lotes para as ruas em torno do mesmo.

Não faz nenhum sentido exigir do contribuinte a existência de fechamento entre os lotes e nem que o fechamento seja totalmente de muro de alvenaria, haja vista que a legislação não determina isto, nem poderia, pois estaria destruindo uma área de mangue, conforme a própria vistoria afirma existir no local.

É importante lembrar que pela Lei Federal 12.651/2012 a vegetação de mangue é protegida e de preservação permanente, *in verbis*:

**LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012.**

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

...

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

...

**VII - os manguezais, em toda a sua extensão;**

E conforme informações da área técnica, o imóvel está em área que o próprio município define como de Unidade de conservação da Natureza – Arie Rio Jordão, *in verbis*:

DECRETO Nº 33.801 DE 15 DE JULHO DE 2020

REGULAMENTA A UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA - ARIE RIO JORDÃO, NOS TERMOS DO ART. 61 DA LEI MUNICIPAL Nº 18.014/2014, QUE INSTITUIU O SISTEMA MUNICIPAL DE UNIDADES PROTEGIDAS - SMUP RECIFE E REVOGA O DECRETO MUNICIPAL Nº 23.812 DE 2008.

...

**Art. 1º** Fica aprovado o Plano de Manejo da UCN ARIE Rio Jordão, instrumento Anexo I a este Decreto.

**Art. 2º** Fica atribuída a categoria de Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE à UCN Rio Jordão.

Verificamos, ainda, pela vistoria executada e pela fotos mostradas que boa parte do imóvel, está em area de mangue, e que pela própria definição legal é uma area passivel de alagamento. E que deve ser preservada e mantida na forma original. Sendo cercas gradis uma forma mais harmoniosa para a manutenção do eco sistema do local.



Desta feita, com base na vistoria realizada no imóvel pelo setor técnico e a legislação do Município, entendo que o imóvel atende aos requisitos legais e sua alíquota de IPTU deve ser a de 3% (três por cento).

Devendo, portanto, a reclamação contra o lançamento do IPTU ser deferida e alterada a decisão de 1º instância que indeferiu a reclamação.

### DECISÃO

Diante do exposto, voto em receber o recurso voluntário e prover o mesmo. Alterando a decisão da 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento imobiliário para julga procedente a mesma.

É o voto.

C.A.F., em, 16 de outubro de 2024.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO  
RELATOR**

