

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.01408.5.25
RECORRENTE: JOSÉ PEDRO DA SILVA
Rua Francisco Leopoldino, 228, Várzea,
Recife/PE
Sequencial nº 427.979-4
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ
RODRIGUES PEREIRA LIMA

ACÓRDÃO Nº 028/2026

- EMENTA:
- 1 - IPTU E TRSD – RECLAMAÇÃO – ALTERAÇÃO CADASTRAL – RECURSO VOLUNTÁRIO – NEGADO PROVIMENTO.
 - 2 - O fato gerador do IPTU e da TRSD ocorre em 1º de janeiro de cada exercício, devendo o lançamento considerar as informações constantes no cadastro imobiliário municipal existentes naquela data, nos termos dos arts. 16, 31 e 66 do CTM/Recife.
 - 3 - Distrato de locação com reconhecimento de firma posterior à ocorrência do fato gerador não constitui prova suficiente perante a Administração Tributária para comprovar a rescisão contratual em data anterior.
 - 4 - Recurso Voluntário conhecido e 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 da Ata de Julgamento,

Continuação do Acórdão nº 028/2026

por conhecer e negar provimento à Remessa Necessária, mantendo a decisão de 1ª Instância em todos os seus termos.

C.A.F., Em 27 de maio de 2026.

Carlos André Rodrigues Pereira Lima – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos Gilberto Dias Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI
Nº 50.01408.5.25
RECORRENTE: JOSÉ PEDRO DA SILVA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário do Contribuinte em face de decisão da 1ª Instância desse Conselho Administrativo Fiscal – CAF, que julgou **IMPROCEDENTE** a Reclamação (ID 18 – págs. 1/5).

Na origem, cuida-se de Reclamação contra lançamento de IPTU e TRSD(ID 5)relativos ao imóvel de sequencial nº 4279794, na competência de 2025, no valor aproximado de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Anexou:Documento de identificação do contribuinte (IDs 1/2) e Distrato de locação (IDs 3/4).

No Termo de Conclusão (ID 6), a Unidade de Automação e Gestão de Processos – UAGP indeferiu o pedido, sob o fundamento de que o imóvel estaria vinculado à empresa “Agência de Transformação Social”.

Em 09/04/2025, o Contribuinte foi intimado da decisão proferida (IDs 7/8) e, em 16/04/2025, apresentou recurso (ID 9) requerendo o recálculo do IPTU, conforme o distrato de locação anexo (IDs. 10/12).

Em 30/06/2025, foi proferida decisão pelo CAF – 1ª Instância (ID 13 – págs. 1/5), que julgou nula a decisão da UAGP por entender que o ato administrativo foi exarado por unidade desprovida de competência legal, uma vez que a UAGP é considerada órgão inexistente juridicamente no âmbito municipal, não possuindo previsão em decreto para sua estruturação ou atribuições específicas.

Conforme fundamentado pelo julgador de 1ª Instância, o vício de competência fere a literalidade do artigo 191, § 1º, do CTM/Recife, o qual prescreve que a análise de pleitos em primeiro grau relativos a tributos lançados por prazo certo, como IPTU e TRSD, deve obrigatoriamente advir da unidade

responsável pelo lançamento – no caso, a Unidade de Tributos Imobiliários –, sob pena de comprometer a segurança jurídica e a validade do procedimento administrativo.

Abaixo, é a ementa do julgado:

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO EM FACE DE RECLAMAÇÃO CONTRA O LANÇAMENTO DO IPTU E DA TRSD. NULIDADE DE JULGAMENTO

1. É nula a decisão administrativa proferida por unidade desprovida de competência legal, especificamente pela "Unidade de Automação e Gestão de Processos - UAGP", órgão inexistente juridicamente no âmbito municipal.
2. Decisão de Primeiro Grau nula.
3. Decisão do CAF não sujeita a reexame necessário.

Em 25/09/2025, o processo foi encaminhado à Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI (ID 13 – pág. 10 e ID 14).

O Contribuinte foi intimado da decisão proferida em 14/10/2025 (IDs 15 e 16) e, em 29/10/2025, apresentou Contestação (ID 17 – págs. 1/3) alegando a impropriedade do lançamento tributário de 2025 em razão da natureza exclusivamente residencial do imóvel.

Sustentou que a vinculação à “Agência de Transformação Social” não possui respaldo fático, diante da rescisão do contrato e da inexistência de atividades comerciais no local, requerendo o recálculo do IPTU e da TRSD, bem como a desvinculação da pessoa jurídica do cadastro imobiliário.

Anexou: Contrato de locação do imóvel (ID 17 – págs. 4/7), Distrato do contrato de locação (ID 17 – págs. 8/9) e Certidão de casamento (ID 17 – págs. 10/11).

Em 03/12/2025, foi proferida nova decisão pelo CAF – 1ª Instância (ID 18 – págs. 1/5), que julgou improcedente a Reclamação por entender que o Contribuinte não logrou êxito em desincumbir-se do ônus probatório relativo à alteração da destinação fática do imóvel em data anterior à ocorrência do fato gerador do IPTU e TRSD.

É a ementa do julgado:

EMENTA: IPTU E TRSD — RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO — ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO POR DISTRATO — ÔNUS DA PROVA SOBRE DATA — INSTRUMENTO PARTICULAR SEM FÉ PÚBLICA E RECONHECIMENTO DE FIRMA POSTERIOR — VERDADE MATERIAL E CADASTRO — IMPROCEDÊNCIA DA RECLAMAÇÃO.

1. Trata-se de reclamação contra lançamento de IPTU e TRSD, cujo fato gerador é continuado, visando verificar a destinação cadastral do imóvel na data legalmente fixada para ocorrência do fato gerador.
2. A legislação municipal fixa como marco temporal, em regra, o dia 1.º de janeiro para a ocorrência dos fatos geradores do IPTU e da TRSD (arts. 16 e 66, §1º, Lei nº 15.563/91); todavia, o cadastramento não vincula automaticamente quando houver prova robusta da realidade fática que a desvirtue.
3. O cerne do processo é probatório: o contribuinte apresentou distrato particular datado de 05/09/2024, cujo reconhecimento de firmas foi efetuado em 17/02/2025.
4. Instrumento particular sem fé pública e cujo reconhecimento de firmas se dá em data posterior não comprova, perante terceiros e a administração pública, a data alegada de celebração, nos termos do art. 221 do Código Civil.
5. Ausente prova inequívoca de desvinculação do uso antes do fato gerador, impõe-se manutenção do lançamento.
6. Recurso conhecido e, no mérito, negado provimento; reclamação julgada improcedente.
7. Decisão que não se submete à remessa necessária.

O Contribuinte foi intimado da decisão proferida em 03/12/2025 (ID 18 – pág. 6) e, em 12/12/2025, interpôs Recurso Voluntário (ID 19 – págs. 1/4) no qual ratificou os argumentos apresentados na Reclamação, defendendo a reforma da decisão de Primeira Instância e, assim, requerendo o recálculo do IPTU.

Anexou: Contrato de locação do imóvel (ID 19 – págs. 5/8), Certidão de casamento (ID 19 – págs. 9/10), Registro do imóvel (ID 19 – págs. 11/16), Distrato do contrato de locação (ID 19 – págs. 17/19), Desvinculação mercantil (ID 19 – pág. 19) e Imagem do imóvel (ID 19 – pág. 20).

A UNTI concordou com o conteúdo da decisão de 1ª Instância (ID 22).

Ao ID 23, o processo foi redistribuído para a 2ª Instância do CAF.

É o relatório.

C.A.F., 20 de maio de 2026.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI
Nº 50.01408.5.25
RECORRENTE: JOSÉ PEDRO DA SILVA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

VOTO DO RELATOR

O presente feito foi submetido à análise dessa 2ª Instância Julgadora para apreciação do Recurso Voluntário do Contribuinte, nos termos dos arts. 219 e 220 do CTM/Recife e do art. 55, § 4º, do Decreto nº 28.021/2014. Verifico que o recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos legais, razões por que dele conheço.

Passo à análise.

Cuida-se de Reclamação apresentada em face do lançamento de IPTU/TRSD do exercício de 2025, motivada por alegado equívoco cadastral do imóvel, pois vinculado à atividade mercantil, quando, à época do fato gerador do tributo lançado, seria de uso residencial.

Em sede recursal, o Contribuinte sustenta a nulidade do lançamento tributário por desconformidade com a realidade fática do imóvel, alegando que o bem possui destinação exclusivamente residencial, sendo indevida a vinculação cadastral à pessoa jurídica “Agência de Transformação Social”, cujo contrato de locação teria sido rescindido por distrato antes da ocorrência do fato gerador, razão pela qual requer o recálculo do IPTU e TRSD.

Pois bem.

Nos termos do art. 16 do CTM/RECIFE, adiante transcrito, o fato gerador do IPTU considera ocorrido e o tributo devido no dia 1ª de janeiro de cada ano:

Art. 16. *Considera-se ocorrido o fato gerador a 1º (primeiro) de janeiro de cada ano, ressalvados:*

I– os prédios construídos ou reformados durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da concessão do “habite-se” ou “aceite-se”, ou ainda, quando constatada a conclusão da construção ou reforma, independentemente da expedição dos referidos alvarás; ▫

II- os imóveis que forem objeto de parcelamento do solo durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da aprovação do projeto pelo órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. *Nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, o lançamento do IPTU se dará de forma proporcional ao número de dias restantes do exercício.*

A mesma regra aplica-se à TRSD, cujo lançamento também ocorre em 1ª de janeiro de cada ano:

Art. 66. *O lançamento da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD) será procedido anualmente, em nome do contribuinte, na forma e nos prazos regulamentares, isoladamente ou em conjunto com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*

§ 1º *Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano.*

Nesse sentido, o art. 31 do CTM/Recife prevê que o lançamento do IPTU deve tomar como pressupostos fáticos as informações constantes no cadastro imobiliário à época do fato gerador do tributo, salvo prova em contrário, a conferir:

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.*

É indubitável que as informações cadastrais admitem prova em contrário. Esse entendimento está consolidado na Súmula 9 do CAF. Vejamos:

Súmula 9. *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.*

Ademais, a jurisprudência do CAF também aponta a possibilidade de prova em contrário para demonstração do efetivo uso do imóvel e seu devido enquadramento:

ACÓRDÃO Nº 142/2021

EMENTA: 1- IPTU – TRSD – RECLAMAÇÃO – ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS – CADASTRO IMOBILIÁRIO – ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA – SOCIEDADE UNIPESSOAL. IMÓVEL RESIDENCIAL – PRODUÇÃO DE LIXO ORGÂNICO – RECURSO VOLUNTÁRIO.

2- *A despeito da inscrição mercantil do imóvel, cadastrado como endereço profissional da sociedade unipessoal de advocacia da Contribuinte, constar como produtor de lixo orgânico em decorrência do CNAE aplicável, cabe à parte desconstituir a presunção legal.*

3- A Contribuinte, efetivamente, demonstrou que a atividade exercida no imóvel é incompatível com a produção desses resíduos.

4- Recurso Voluntário a que se dá provimento.

ACÓRDÃO Nº 099/2021

EMENTA: 1- RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO – IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – USO RESIDENCIAL – COMPROVAÇÃO – DESPROVIMENTO.

2- A subunidade pertencente a flat que não integra o pool de locação e é destinada exclusivamente ao uso residencial não se sujeita à sistemática de tributação do IPTU aplicável aos hotéis.

3- Recurso voluntário conhecido e não provido.

No presente caso, verifica-se que o Contribuinte não fez provar o direito alegado.

À época do fato gerador do lançamento ora contestado, qual seja, em 1º/1/2025, o imóvel sobre o qual recai a cobrança estava vinculado no cadastro municipal à atividade mercantil. Isso porque **o distrato de locação apresentado, embora datado de 05/09/2024, apenas teve as firmas reconhecidas em cartório em 17/02/2025**, conforme verificado abaixo:



Sendo assim, o documento não é apto a comprovar, perante a Administração Tributária Municipal, que a rescisão contratual efetivamente ocorreu na data nele indicada.

Nessa perspectiva, aplica-se ao caso a regra prevista no art. 221 do Código Civil, segundo a qual o instrumento particular somente produz efeitos em relação a terceiros a partir do registro público ou da adoção de meio revestido de fé pública apto a conferir certeza quanto à sua anterioridade. Vejamos:

Art. 221. *O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.*

Além disso, a citada Súmula 09 do CAF é de observância obrigatória, exigindo prova material e indiscutível da **inexistência** de atividade comercial no local do imóvel. Sendo assim, inexistindo elemento dotado de fé pública contemporâneo à alegada rescisão contratual, não há como reconhecer, para fins fiscais, que o vínculo locatício já havia sido encerrado antes de 1º/01/2025, data da ocorrência do fato gerador dos tributos em discussão.

DECISÃO

Posto isso, voto por **conhecer e negar -provimento ao Recurso Voluntário**, mantendo a decisão de primeira instância em todos os seus termos.

É o voto.

C.A.F., 27 de abril de 2026.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR