



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 123

**Processo 030020774/2019**

**RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO**

RECORRENTE/RECORRIDO: SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A.

RECORRENTE/RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 192811-8

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso voluntário (fl. 84) apresentado por SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A contra as decisões de primeira instância que julgaram parcialmente procedente a impugnação ao lançamento complementar de IPTU e, ao final, determinaram que fossem mantidos os lançamentos complementares no que se refere à alteração da topografia do lote de aclave para plano e que não fossem consideradas nesses lançamentos as alterações da testada e do número de frentes.

O presente processo foi iniciado a partir de inconsistências cadastrais apuradas por meio do processo 080005098/2010 (fl.2).

Conforme despacho do auditor fiscal (fl. 11), o cadastro do imóvel foi alterado em 2018 para constar que o terreno era plano. Assim, o lançamento anual de 2019 já considerou essa característica do terreno.

Em 2019, com base nas informações levantadas no processo 080005098/2010, o cadastro foi novamente alterado para que constassem três frentes e as testadas de 38m, 146m e 197m para as ruas C, A e Edmo Rodrigues Lutterback (antiga rua D), respectivamente, além da alteração da topografia (de aclave para plano), que havia sido realizada anteriormente. Também foram revistos os lançamentos dos exercícios de 2014 a 2019 e realizados lançamentos complementares com o valor total de R\$ 189.875,06 (fl. 16), sendo que a notificação de lançamento inicialmente emitida foi substituída por outra, com correções.

O contribuinte insurgiu-se contra esses lançamentos e apresentou os seguintes argumentos na impugnação (fl. 22):

- a) A certidão de averbação de IPTU emitida há mais de seis anos pela PMN já continha o tamanho e os logradouros das testadas do terreno;
- b) Os nomes dos logradouros e as dimensões das testadas estavam incorretos, além de que o imóvel possui quatro frentes, e não três;



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 124

**Processo 030020774/2019**

- c) Não houve alteração na área do terreno e, portanto, a revisão de lançamento seria simplesmente arrecadatória e sem embasamento legal;
- d) O remembramento tornou o terreno menos valorizado e, por esse motivo, deveria haver um decréscimo no IPTU;
- e) A revisão ocorreu após mais de seis anos contados do lançamento, o que violaria o princípio da segurança jurídica, e que não havia dispositivo na legislação que a autorizasse.

Requeru o cancelamento da revisão de lançamento e que os valores apurados passassem a valer apenas a partir de 2019.

Por se tratar em impugnação fundamentada em elementos cadastrais, os autos foram remetidos à CIPTU para apreciação do pedido (fl. 58).

Em sua decisão, o Coordenador de IPTU apreciou as questões relacionadas aos elementos cadastrais do imóvel e julgou o pedido parcialmente procedente, determinando que o imóvel voltasse a ser cadastrado com **quatro frentes** e que a testada principal fosse a **Rua A, com tamanho 155 m**.

Em seguida, os autos foram remetidos à COTRI para análise das questões de direito, bem como da decadência do imposto relativo ao ano de 2014 (fl. 72). A decisão proferida julgou parcialmente procedente o pedido a fim de que os lançamentos complementares não contemplassem a alteração no número de frentes e no valor das testadas do imóvel, mantendo-se o lançamento no que se refere à alteração na topografia de aclave para plano, e determinou a remessa ao Conselho de Contribuintes para julgamento do recurso de ofício.

Inconformado, o recorrente apresentou recurso em 16/11/2020 sob o argumento de que o seu terreno seria em aclave, em vez de plano, e requereu que fosse “expurgada a possibilidade de a Prefeitura de Niterói efetuar eventual lançamento complementar relativo ao imóvel”.

É o relatório.

A matéria devolvida à análise em recurso voluntário diz respeito à característica relativa à topografia do terreno, ou seja, se ele é em aclave ou plano, e se caberiam lançamentos complementares de IPTU para o imóvel..

O Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que o valor venal do terreno deve ser calculado de acordo com a fórmula:

$$VVT = (At \times T / PP)^{1/2} \times (AEU/ATE) \times (ALV/AV) \times FCTs \times FCTt \times FCTp \times FCTnf \times V0$$

Onde:



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 125

**Processo 030020774/2019**

VVT - Valor Venal do Terreno (R\$)  
At - Área do Terreno (m<sup>2</sup>)  
T - Testada do Terreno (m)  
PP - Profundidade Padrão (= 25m)  
AEU - Área Edificada da Unidade (m<sup>2</sup>)  
ATE - Área Total Edificada no lote (m<sup>2</sup>)  
ALV - Área do Lote de Vila (m<sup>2</sup>)  
AV - Área da Vila (m<sup>2</sup>)  
FCTs - Fator de Correção Territorial da Situação  
FCTt - Fator de Correção Territorial da Topografia  
FCTp - Fator de Correção Territorial da Pedologia  
FCTnf - Fator de Correção Territorial do Número de Frentes  
V0 - Valor do Metro Linear de Testada

Os valores para o fator de correção territorial da topografia (FCTt) estabelecidos no Anexo II dessa lei são dados pela tabela:

<b>Topografia</b>	<b>FCTt</b>
Plano	1,00
Aclive	0,80
Declive	0,80
Irregular	0,70

Os fatores de correção territorial presentes na fórmula do valor venal do terreno têm como objetivo ajustar o valor venal do terreno às particularidades de cada lote, aumentando-se o valor apurado caso os atributos em questão valorizem o imóvel (tal como o número de frentes) ou diminuam seu valor (como ocorre nos imóveis em aclive ou declive, rochosos, situados em ruas sem saída, dentre outras características).

Assim, a classificação de um terreno como aclive, declive ou irregular deve considerar (a) se a característica em questão é predominante no terreno e (b) se o grau de inclinação é apto a impactar significativamente o valor do terreno.

Os critérios utilizados para avaliar o impacto da inclinação do lote dizem respeito à dificuldade encontrada para construção, bem como a necessidade de construir edificações com pavimentos em diferentes níveis para adaptar-se às inclinações do terreno. É notório ainda que terrenos muito inclinados, tais como os situados em encostas, necessitam de projetos arquitetônicos e estruturais específicos, bem como a construção de contenções e arrimos, dificultando a obra e, conseqüentemente, desvalorizando o terreno.



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 126

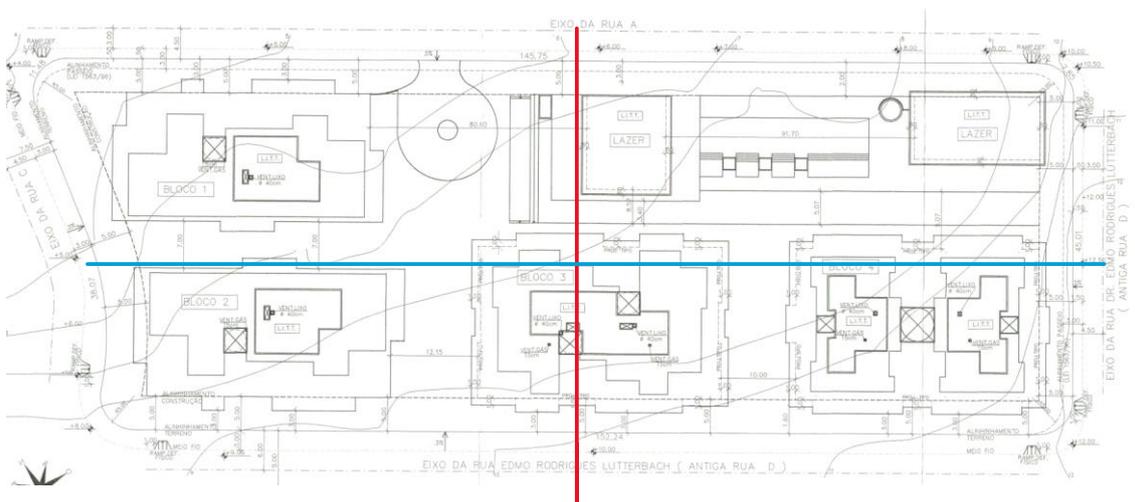
**Processo 030020774/2019**

Com base na fotografia ora anexada, obtida no site Google Maps, observa-se que o terreno é predominantemente plano, ressalvadas as irregularidades normais dos terrenos que nunca foram terraplanados ou edificados.

Em uma análise simplificada, avaliando-se as curvas de nível e as dimensões do terreno no projeto apresentado (fl. 57), verificamos que, no sentido da Rua A para a Rua Edmo Rodrigues Lutterbach (linha vermelha), as curvas de nível variam de +6m até +10m e que no sentido da Rua C para a Rua Edmo Rodrigues Lutterbach (antiga rua D) (linha azul), as curvas de nível variam de +5m até +10,5m. Verifica-se ainda que as dimensões do terreno no sentido das linhas vermelha e azul correspondem, aproximadamente, a 45,01m e 145,75m, respectivamente.

Sendo assim, o percentual de inclinação do terreno no sentido da linha vermelha seria calculado pela razão entre a diferença entre as curvas de nível e a largura do terreno, ou seja,  $((10-6)/45,01)$ , o que corresponderia a aproximadamente 8,89%.

De modo análogo, o percentual de inclinação do terreno no sentido da linha azul seria calculado pela fração  $((10,5-5)/145,75)$ , o que resultaria em cerca de 3,77%.



Assim, é importante verificar a partir de qual inclinação é cabível aplicar o fator de 0,8 de FCTt previsto na fórmula do valor venal do terreno do Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 127

**Processo 030020774/2019**

Analisando-se a tabela de fator de topografia utilizado pela Coordenadoria de ITBI da SMF para avaliação dos imóveis pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, constata-se que os terrenos com declive entre 10% e 20% corresponderiam a uma depreciação de 20% (o que corresponderia ao fator de 0,8 da fórmula do VVT). No caso de terrenos em aclave, para ter uma depreciação de 20%, a inclinação deveria ser superior a 20%.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela de fatores de topografia para avaliação de imóveis utilizada pela CITBI<sup>1</sup>

Sendo assim, considerando que o percentual de inclinação que o terreno apresenta é inferior ao necessário para utilização de um fator de depreciação de 20% ou mais, entendo que não cabe a classificação do terreno em questão como sendo em aclave, com a consequente aplicação do fator de correção da situação territorial de 0.8.

Quanto aos lançamentos complementares, a descoberta de que o terreno é plano constitui fato novo, apto a permitir a revisão de lançamento com base no artigo 149, VIII, do CTN c/c artigo 16, parágrafo único, da Lei Municipal 2.597/2008.

Entretanto, o entendimento que havia sido adotado no lançamento impugnado foi que faces do terreno contíguas, em linha reta ou curva, voltadas para um mesmo logradouro corresponderiam a uma só testada. O entendimento adotado na decisão do Coordenador da CIPTU foi que os trechos das frentes do terreno para um mesmo logradouro, que toma direção

<sup>1</sup> <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0020774/2019  
Fls: 128

**Processo 030020774/2019**

diferente formando ângulo igual ou inferior a 90°, ou uma curva acentuada, serão considerados como testadas diferentes para definição da testada principal, da situação e do número de frentes do terreno, tal como havia sido feito no lançamento anual. Além disso, no caso de terrenos de esquina, onde a confluência de logradouros se dê na forma de arco de círculo ou de chanfro, a testada considerará ainda a metade do comprimento do arco ou do chanfro, o que aumentou o tamanho da testada principal para 155m.

Esse novo critério jurídico não poderia ter retroagido para cálculo dos lançamentos complementares conforme artigo 146 do CTN.

Art. 146. A modificação introduzida, de ofício ou em consequência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada, em relação a um mesmo sujeito passivo, quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua introdução.

Conclui-se que está correta a decisão do DETRI que determinou que a revisão de lançamento só poderia ser feita em relação ao fato de que o terreno é plano, adotando-se nessa revisão os mesmos critérios jurídicos utilizados na época dos lançamentos anuais no que se refere ao cálculo do tamanho da testada principal e ao número de frentes do terreno.

No que tange ao recurso de ofício, a matéria devolvida diz respeito a alteração do número de frentes (de três para quatro) e da testada (de 197m para 155m) definida na decisão do Coordenador da CIPTU, além da impossibilidade de aplicação desses critérios aos lançamentos complementares, conforme decisão do DETRI.

A interpretação do que seria uma testada para apuração do valor venal do terreno do Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008 deve ser feita considerando-se o objetivo da lei, que é calcular o valor venal adequado para o imóvel.

Em princípio, não haveria mudança significativa no valor de mercado do terreno pelo fato de as faces adjacentes que formam um ângulo menor ou igual a 90° estarem voltadas para o mesmo logradouro ou para dois logradouros diferentes. Analisando-se matematicamente a fórmula do valor venal do terreno (VVT) do Anexo II do CTM, verifica-se que, no caso em tela, considerar essas faces como uma única testada com 197m e o imóvel com apenas três frentes ( $FCT_{nf} = 1,10$ ) resultaria em um valor venal do terreno superior ao que se seria calculado com quatro frentes ( $FCT_{nf} = 1,15$ ) e testada de 155m.



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030020774/2019**

Sendo assim, a interpretação de que as faces com ângulo igual ou inferior a 90°, ou uma curva acentuada, serão considerados como testadas diferentes para definição do tamanho da testada principal e do número de frentes se mostra mais adequada.

Além disso, a alteração do número de frentes e do tamanho da testada nesse caso seria decorrente da aplicação de um novo critério jurídico, o que não seria cabível para os fatos geradores anteriores, com base no artigo 146 do CTN, conforme analisado anteriormente.

Diante do exposto, opino pelo conhecimento e não provimento dos recursos voluntário e de ofício, a fim de que a topografia do imóvel corresponda à “plano” e para que os lançamentos complementares adotem os mesmos critérios jurídicos vigentes à época dos lançamentos de 2014 a 2019 no que se tange à testada e ao número de frentes do terreno (ou seja, quatro frentes com testada principal de 146m), além da topografia plana.

Considerações Finais

Tendo em vista que o Conselheiro Suplente Fabio Dorigo decidiu a impugnação no que se refere aos elementos cadastrais, está impedido de participar do julgamento do recurso, conforme previsto no artigo 54, inciso IV, do Decreto 9.735/2005.

CIPTU, 20 de julho de 2023.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

<b>Nº do documento:</b>	03930/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	26/07/2023 13:43:39		
<b>Código de Autenticação:</b>	4455D8A7B84A5B0F-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

De ordem ao Conselheiro Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho para a emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.  
CC em 26 de julho de 2023

Documento assinado em 26/07/2023 13:43:39 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

**PROC. Nº 030/0020774/2019**

**EMENTA - IPTU - LANÇAMENTO COMPLEMENTAR.** Classificação das peculiaridades do imóvel. Os critérios avaliatórios de um imóvel em especial para análise das suas características topográficas, encontra-se definidos no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008. **RECURSOS VOLUNTÁRIOS E DE OFÍCIO QUE SE NEGAM PROVIMENTO.**

Trata-se de Recursos Voluntário e de Ofício em decorrência da decisão primária que acolheu parcialmente a impugnação oferecida por Soter-Sociedade Técnica de Engenharia S/A, em relação aos lançamentos complementares do IPTU do imóvel em questão.

Foram acolhidos pelo órgão fazendário os tópicos relativos ao decurso de mais de seis anos posteriores a avaliação do IPTU, da incorreção dos nomes dos logradouros e as dimensões das testadas; inexistência de alteração da área do terreno, da desvalorização da área que autorizaria até decréscimo do IPTU, que os valores apurados passassem a valer apenas a partir de 2019.

Em suma, o único argumento recursal voluntário se resume as características da topografia do terreno, ou seja, se o mesmo é acive ou plano.

A representação fazendária opinou às fls. 123-129 pelo desprovimento de ambos os recursos.

**É O RELATÓRIO.**

## VOTO

### DO RECURSO VOLUNTÁRIO

Versa apenas quanto a característica relativa a topografia do terreno.

A digna representante fazendária Dra. Maria Elisa em minuciosa análise jurídica e técnica, demonstrou através critérios arquitetônicos e estruturais que o terreno é praticamente plano e ponto final.

Aliás, os vários fatores de correção topográfica e as várias equações aritméticas calculadas através de percentuais e metragens decimais assustam qualquer jurista e deixam claro que nos concursos para fiscalização fazendária as matérias preponderantes devem ser física e matemática. Sem esse conhecimento nenhum fiscal poderá concluir seu raciocínio com convicção quanto a real topografia de um terreno.

Confesso minha ignorância, já que achava que poderia distinguir um terreno em aclive de um terreno plano apenas com um simples olhar.

### DO RECURSO DE OFÍCIO

Segue a mesma linha técnica embora por questões distintas envolvendo medidas de testadas, cálculos angulares de 90° (noventa graus) e etc..... Tanto o é que a douta representação fazendária conclui parte do seu raciocínio com a seguinte frase:

“Analisando-se matematicamente a formula do valor venal do terreno.....”

Nestes termos, não ousou discordar de nenhum cálculo, de nenhuma fórmula matemática, equacional ou qualquer metragem topográfica angular ou graduada. Assim, comungo em gênero, número e grau com a douta representação fazendária e nego provimento a ambos os recursos (voluntário e de ofício).

É O MEU VOTO

Niterói, 31 de julho de 2023.

---

Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho

<b>Nº do documento:</b>	00270/2023	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 04135/2023 - (FNPF)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/08/2023 14:17:42		
<b>Código de Autenticação:</b>	AB2DB552DE77A7DC-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 04135/2023

Motivo: erro material: desoacho com o nome do conselheiro trocado

<b>Nº do documento:</b>	00436/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/08/2023 14:19:16		
<b>Código de Autenticação:</b>	319DE7EBC9D74BE1-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

De ordem ao Conselheiro Roberto Pedreira Ferreira Curi devido o seu pedido de vista ocorrido na Sessão de Julgamento 1436, realizada nesta data.

CC em 02/08/2023

Documento assinado em 27/09/2023 15:08:33 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00023/2023	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: VOTO DO RELATOR Nº (S/N) - (FCCN)		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	27/09/2023 15:10:03		
<b>Código de Autenticação:</b>	16473FB4034F1D6F-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Termo de desentranhamento VOTO DO RELATOR nº (S/N)  
Motivo: Exceção de Suspeição do autor acatada pelo plenário

<b>Nº do documento:</b>	00437/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	27/09/2023 15:19:31		
<b>Código de Autenticação:</b>	4F23F6614D37B16C-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Ao Conselheiro Paulino Gonçalves, conforme solicitado em 27/09/2023, na Sessão Ordinária nº 1.450, expressar seu novo entendimento sobre a matéria tratada de acordo com sua manifestação oral.

Em 27/09/2023.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes.

Documento assinado em 27/09/2023 15:19:31 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	01630/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR VOTO DIVERGENTE		
<b>Autor:</b>	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
<b>Data da criação:</b>	05/10/2023 14:24:54		
<b>Código de Autenticação:</b>	E7A87CAE66DB17CF-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
FCAD - COORDENAÇÃO GERAL DE APOIO ADMINISTRATIVO

De ordem à Conselheira Ana Carolina Fonseca Bessa para emitir voto divergente nos autos, conforme combinado oralmente na sessão nº 1.451, realizada em 04/10/2023, observando os prazos regimentais. CC em 05 de outubro de 2023

Documento assinado em 05/10/2023 14:24:54 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE FAZENDÁRIO / MAT: 2425460

**EMENTA: Recurso de Ofício e Recurso Voluntário. IPTU. Alteração da Topografia. Lançamentos Complementares. Recursos conhecidos e não providos.**

Ao Sr. Presidente e aos Srs. membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso voluntário apresentado por SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A contra as decisões de primeira instância que julgaram parcialmente procedente a Impugnação (fl. 22), ao lançamento complementar de IPTU e, ao final, determinaram pela manutenção dos lançamentos complementares no que tange à alteração da topografia do lote de aclave para plano, bem como que não fossem consideradas nos referidos lançamentos as alterações da testada e do número de frentes.

No termos da Impugnação, a SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A ressaltou: i) que a certidão de averbação de IPTU havia sido emitida há mais de seis anos pela PMN já continha o tamanho e os logradouros das testadas do terreno; ii) que os nomes dos logradouros e as dimensões das testadas estavam incorretos, além de que o imóvel possui quatro frentes, e não três; iii) que não havia alteração na área do terreno e a revisão de lançamento não teria embasamento legal; iv) que o remembramento do terreno desvalorizou o imóvel e, por esse motivo, deveria haver um decréscimo no IPTU e; v) finalizou alegando violação ao Princípio da Segurança Jurídica.

Dessa forma, a decisão proferida julgou parcialmente procedente o pedido a fim de que os lançamentos complementares não contemplassem a alteração no número de frentes e no valor das testadas do imóvel, mantendo-se o lançamento no que se refere à alteração na topografia de aclave para plano, e determinou a remessa ao Conselho de Contribuintes para julgamento do Recurso de Ofício.

Em razão disso, a SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A apresentou Recurso Voluntário em 16.11.2020 alegando que o terreno seria em aclave e requerendo que não fosse lançado IPTU complementar.

É o relatório.

Como visto, em âmbito de Recurso Voluntário discute-se a característica relativa à topografia do terreno, ou seja, se ele é em aclave ou plano, e se caberiam lançamentos complementares de IPTU para o imóvel.

Pois bem, a Lei Municipal 2.597/2008, anexo II da estabelece que o valor venal do terreno deve ser calculado de acordo com uma fórmula prevista na legislação e os fatores de correção territorial presentes visam adequar o chamado valor venal do terreno às particularidades de cada lote, aumentando-se o valor apurado caso os atributos em questão valorizem o imóvel ou diminuam seu valor.

No caso em concreto, com base na fórmula matemática e do estudo dos documentos anexados pela própria SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S/A, conclui-se que, para que haja a classificação de um terreno como aclave, declive ou irregular deve ser considerada a característica predominante e, o terreno em questão, é predominantemente plano.

Isso porque, deter algumas irregularidades não contempla aos terrenos o benefício previsto na Lei Municipal 2.597/2008, na medida em que, a legislação justamente deve abarcar os casos que, de fato, os terrenos são prejudicados (rochosos, aclave, declive, de difícil acesso), o que não é o caso.

Diante do exposto, meu voto é pelo conhecimento e não provimento dos Recursos de Voluntário e de Ofício, para que a topografia do terreno seja considerada como terreno plano e que os eventuais lançamentos

complementares adotem os critérios jurídicos vigentes à época dos lançamentos, período 2014 a 2019.

**Ana Carolina Fonseca Bessa - Conselheira**

<b>Nº do documento:</b>	00026/2023	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: VOTO DO RELATOR Nº (S/N) - (CCANACAROL)		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	20/10/2023 13:19:13		
<b>Código de Autenticação:</b>	A94F9EB6C55D5348-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Termo de desentranhamento VOTO DO RELATOR nº (S/N)  
Motivo: Voto sem ementa

<b>Nº do documento:</b>	00053/2023	<b>Tipo do documento:</b>	CERTIFICADO
<b>Descrição:</b>	CERTIFICADO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	20/10/2023 13:22:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	6BAF3BF4EC55C137-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº 030/020774/2019 - "SOTER SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA"  
CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº. 9735/05;**

**1.451ª SESSÃO HORA: - 10:04h**

**DATA: 04/10/2023**

**PRESIDENTE: - Carlos Mauro Naylor**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Luiz Felipe Carreira Marques
2. Rodrigo Fulgoni Branco
3. Luiz Alberto Soares Branco
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. ana Carolina Fonseca Bessa
8. Luiz Claudio Oliveira Moreira

**VOTOS VENCEDORES - Os dos Membros sob o n.ºs. (01, 02, 03, 04,07)**

**VOTOS VENCIDOS: - Dos Membros sob o n.ºs. (06,07,08)**

**DIVERGENTES: - Os dos Membros sob os n.ºs. (X)**

**ABSTENÇÃO: - Os dos Membros sob os n.º.s (X)**

Documento assinado em 20/10/2023 13:22:57 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00495/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO DA DECISÃO 3213/2023		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	20/10/2023 13:30:45		
<b>Código de Autenticação:</b>	BF578B1FD2C1DD66-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo nº 030/020774/2019**

**"SOTER SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA LTDA."**

**Recorrente: Soter Sociedade Técnica de Engenharia Ltda**

**Recorrido: Secretaria Municipal de Fazenda**

**Relator: Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho**

**Revisora: Ana Carolina Fonseca Bessa**

**DECISÃO:** Por cinco (05) votos a três (03) a decisão foi pelo conhecimento e desprovimento dos recursos de ofício e Voluntário, nos termos do voto do revisora.

**EMENTA APROVADA**

Acórdão nº 3213/2023: Recurso de Ofício e Recurso Voluntário. IPTU. Alteração da Topografia. Lançamentos Complementares. Recursos conhecidos e não providos.

Documento assinado em 20/10/2023 13:32:50 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403