



PREFEITURA
NITERÓI

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN



* 1 6 2 5 0 7 *

Nº do processo
030/0006538/2021

Data de autuação
30/04/2021

CGM:
329485

Nº de controle:
2629209

Categoria do assunto: SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Assunto: IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO

Autor: ZEN NITERI PARTICIPAES LTDA
Favorecido: NENHUM FAVORECIDO CADASTRADO
Observações: processo eletrônico



PREFEITURA
NITERÓI
FAZENDA

PARA USO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDAS			PROCNIT
PROCESSO	DATA	REVISÃO	030/0006538/2021

Coordenadoria de IPTU - CIPTU

**Revisão de elementos cadastrais ou de valor venal,
com efeito de impugnação de lançamento**

1. DADOS DO IMÓVEL			
Inscrição	Logradouro	Número	
167196-5	RA DA ORQUIDEAM	01	
Complemento	Bairro	CEP	
AP 05	ITACATIARA	24348-250	
2. DADOS DO PROPRIETÁRIO			
Nome/razão social do proprietário		RG/Órgão expedidor	CPF/CNPJ
ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÃO LTDA			10.623.540/0001-85
E-mail	Telefone celular	Telefone fixo	
AALUCA@ME.COM		(21) 27079300	
Endereço para correspondência			
RA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO, 572 / 1201			
Cidade	Bairro	CEP	
NITERÓI	CENTRO	24.030-128	
3. DADOS DO PROCURADOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL			
Nome		CPF	
AULO AMADEU DE LUCA		729.218.387-53	
E-mail	Telefone celular	Telefone fixo	
AALUCA@ME.COM		(21) 27079300	
Endereço para correspondência			
RA DA ORQUIDEAM, 01 - APOS			
Cidade	Bairro	CEP	
NITERÓI	ITACATIARA	24348-250	
4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA TODOS OS PROCESSOS			
Proprietário pessoa física: - O presente formulário, assinado e datado, com os itens 5 e 7 obrigatoriamente preenchidos ou apresentados em documento anexo. - Cópia do documento de identificação do proprietário (identidade, carteira profissional, etc.) e do procurador, se for o caso; - Procuração específica, se for o caso, com firma reconhecida . Caso seja apresentada cópia, deve ser autenticada ou deve estar acompanhada do original; Atenção: Se o imóvel não estiver no nome do proprietário, apresentar ainda: - Certidão do Registro Geral de Imóveis (RGI) atualizada, contrato de compra e venda celebrado com a CEF ou escritura de compra e venda (ou documento equivalente).		Proprietário pessoa jurídica: - O presente formulário, assinado e datado, com os itens 5 e 7 obrigatoriamente preenchidos ou apresentados em documento anexo. - Cópia do ato constitutivo consolidado (última alteração do contrato social ou estatuto social em vigor e ata da última assembleia de eleição de diretoria) devidamente registrado na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas; - Cópia da identidade do(s) representante(s) da pessoa jurídica; - Procuração específica, caso não se trate de sócio ou diretor, com firma reconhecida . Caso seja apresentada cópia, deve ser autenticada ou deve estar acompanhada do original; Atenção: Se o imóvel não estiver no nome do proprietário, apresentar ainda: - Certidão do Registro Geral de Imóveis (RGI) atualizada, contrato de compra e venda celebrado com a CEF ou escritura de compra e venda (ou documento equivalente).	
Lei Municipal 3.368/2018: Art. 11. A petição será indeferida de plano se manifestamente inepta ou quando a parte for ilegítima, vedado a qualquer servidor recusar o seu recebimento. §1º A petição será considerada manifestamente inepta quando: I – não houver pedido ou causa de pedir; II – a conclusão não decorrer logicamente da narração dos fatos; III – o pedido for juridicamente impossível; IV – cumular pedidos incompatíveis entre si; ou V – apenas demonstrar inconformismo em relação ao ato ou decisão, sem atacar os fundamentos que se pretende contestar. § 2º Constatado que a petição não preenche os requisitos deste artigo, a autoridade competente para o julgamento ou para a instrução determinará ao requerente o suprimento da falta, concedendo-se, para tanto, prazo não inferior a 3 (três) dias nem superior a 10 (dez) dias, a contar da correspondente comunicação, sob pena de extinção e arquivamento do processo. Art. 12. Será vedado reunir na mesma petição matérias referentes a tributos diversos, bem como impugnações ou recursos relativos a diferentes lançamentos, autuações, decisões, imóveis ou sujeitos passivos.			

5. TIPO DE REQUERIMENTO

5.1 QUANTO AO FUNDAMENTO DA IMPUGNAÇÃO

- Com base na revisão de elementos cadastrais Com base em valor venal superior ao de mercado
 Com base em outros fundamentos

5.2 QUANTO AO TIPO DE LANÇAMENTO

- Lançamento anual (até 30 de abril) Lançamento complementar (até 30 dias da ciência)

6. DOS FATOS E FUNDAMENTOS

Descreva os fatos ocorridos e os motivos pelos quais se entende que o lançamento tributário está em desacordo com o ordenamento jurídico, apontando, se possível, os dispositivos legais que julga infringidos.

No caso de impugnação com base em **inconsistência nos dados cadastrais**, informe os dados que estão errados e os valores que considerar corretos.

No caso de impugnação com base em **valor venal calculado superior ao valor de mercado**, informe o valor venal que entender adequado.

7. DOS PEDIDOS

Descreva as providências requeridas, tais como realização de vistoria, modificação nos lançamentos tributários, alteração dos dados cadastrais, ajuste do valor venal ao valor de mercado, dentre outros, bem como os exercícios a que a impugnação se refere.

8. DAS PROVAS

Informe as provas com as quais pretende comprovar suas alegações, por exemplo, vistoria, plantas, fotografias, certidões, etc.

Atenção:

- No caso de impugnação com base em **valor venal calculado superior ao valor de mercado**, se o imóvel possuir valor calculado maior ou igual a R\$ 217.854,02, anexe laudos de profissionais habilitados que indiquem o valor de mercado, bem como outros documentos que demonstrem os elementos que influenciam nesse valor (fotografias, reportagens, etc.).
- No caso de impugnação com base em **elementos cadastrais incorretos**, anexe os documentos que comprovem suas alegações (croquis, plantas, fotografias, certidões, etc.).

Artigo 64 § 4º da Lei 3.368/2018 - A prova documental será apresentada na impugnação, **precluindo o direito de o impugnante apresentá-la em outro momento processual**, a menos que:

I - fique demonstrada a impossibilidade de sua apresentação oportuna, por motivo de justa causa;

II - faça referência a fato ou a direito superveniente; ou

III - seja destinada a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidas aos autos.

Niterói, de de .


Assinatura do proprietário ou do procurador, com poderes para representá-lo junto à SMF

Niterói, 26 de abril de 2021

Ilmo. Sr. Coordenador da
FCEA - Coordenação de Estudos e Análise Tributária
Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói

Ref: Interposição de Impugnação dos Lançamentos Complementares de IPTU/TCIL referentes aos anos de 2021 e anteriores, retroativamente a 2014, determinados pelo procedimento fiscal 030/017588/2019 na matrícula PMN 167.196-5 da AP 005 do Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30), em virtude de a área em questão não pertencer e nunca ter pertencido ao condomínio

O proprietário da AP 005, ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ (10.623.540/0001-85), devidamente representado conforme documentação anexa, vem por meio desta, tempestivamente, interpor a IMPUGNAÇÃO do lançamento complementar de IPTU/TCIL na guia de cobrança de 2021, assim como já havia realizado com relação à cobrança referente a 2020 e anos anteriores (conforme Anexo I), em virtude de erro cometido no procedimento fiscal 030/017588/2019 movido por esta Secretaria, que considerou equivocadamente que a área de **371.117,78 m2** da matrícula **13907** do 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis seria uma área de propriedade conjunta dos proprietários das áreas designadas como AP 001 a 035 do Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30).

O fato é que a área de **371.117,78 m2** que se pretenderia ratear como se fosse uma área comum trata-se na verdade de uma parcela de uma área **particular** maior que foi adquirida em janeiro de 1982 por Paulo Romero de Castro Menezes Silva e/outras e que, segundo certidão atualizada do Registro Geral de Imóveis apresentada no Anexo II, **mantém-se até hoje na propriedade deles**.

Adicionalmente, cumpre ressaltar que a maior parte dessa área, num montante de **368.375,76 m2**, foi incorporada em 2007 pelo Governo Estadual do Rio de Janeiro, tornando-se assim **patrimônio público** e passando a integrar o Parque Estadual da Serra da Tiririca, por força da Lei 5079/2007, embora não conste na certidão da matrícula 13907 apresentada no Anexo II qualquer informação sobre processo de desapropriação.

Da certidão do imóvel de matrícula do RGI 13907

A área de **371.117,78 m2** em questão foi adquirida como parte de uma porção maior, designada pela PMN como **Gleba 01**, com **514.286,75 m2**, matriculada no 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número **13907**. A certidão histórica, atualizada com data de 20/12/2020, encontra-se no Anexo II e demonstra que o imóvel foi adquirido em regime compartilhado por Paulo Romero de Castro Menezes Silva, sua esposa Leila Ferro e Silva e seus sócios José Maria Coelho Costa (e esposa Gioconda Macacchero Costa), Aluizio Pitta da Matta (e esposa Maria Cristina Costa Matta) e Vivekananda Pontes Silva (e esposa Vera Maria Lage Pontes), doravante denominados **Paulo Romero e seus sócios**.

O simples fato de essa matrícula do RGI **13907** existir até a data atual comprova que ela se refere a uma área particular, pois caso tivesse sido transformada em área comum, deveria ter sido extinta para dar origem a matrículas novas. Resta, portanto, comprovar

apenas qual a área que permaneceu vinculada a essa matrícula, depois dos desmembramentos nela realizados pelos proprietários Paulo Romero e seus sócios.

Os registros R-04 e R-05 da certidão do **Anexo II**, ambos intitulados **AQUISIÇÃO**, comprovam que Paulo Romero e seus sócios adquiriram 90% do imóvel por meio da escritura de 4/1/82 lavrada no 18º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (livro 3287, fl 193) e os restantes 10% por meio da escritura de 18/1/82 lavrada no mesmo ofício de notas (livro 3288, fl 024).

A **AV-07** da certidão do **Anexo II**, datada de 17/4/86 e intitulada **DESMEMBRAMENTO**, comprova que Paulo Romero e seus sócios desmembraram a Gleba 01 de **514.286,75 m2** em duas, dando origem à Gleba 01-A com **98.240 m2** e à Gleba 01-B com **416.046,75 m2**. A mesma anotação informa que a Gleba 01-A foi retirada da matrícula do RGI 13907 e incorporada ao imóvel de matrícula do RGI **13884**. Portanto, a partir de 17/4/86, a matrícula do RGI **13907** passou a designar uma área de **416.046,75 m2** referente à **Gleba 01-B**.

A **AV-08** da certidão do **Anexo II**, datada de 20/5/86 e intitulada **DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B**, comprova que Paulo Romero e seus sócios desmembraram a Gleba 01-B de 416.046,75 m2 em **36 áreas particulares**, sendo **35 designadas como AP 001 a 035 e mais uma área remanescente**. Cumpre destacar que essa averbação não é intitulada **IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO**, o que demandaria o registro de uma convenção especificando as áreas comuns e o rateio da área completa entre todas as unidades condominiais que fossem implantadas, **sem a sobra de uma área remanescente**. É importante ressaltar que, mesmo sendo donos de todas as **36 áreas particulares** originadas do desmembramento, Paulo Romero e seus sócios fizeram questão de que constasse na certidão do RGI que a **área remanescente**, "considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", não era de fato uma área condominial de uso comum, mas sim **particular** por ter a inscrição na PMN 167-227 que permanecia em nome deles. Adicionalmente, para demonstrar que essa área remanescente permanecia **apartada e independente**, a AV-08 descreve os seus limites em relação às demais (informando que margeava as laterais das APs 013 e 018 e os fundos das APs 019 a 035 e, portanto, **não fazia parte delas e nem tinha sido rateada entre elas**).

Cumpre esclarecer que a matrícula da PMN 167.227 referente à **área particular** de 368.375,76 m2 foi concedida com a denominação de "Área Condominial" pela municipalidade a Paulo Romero e seus sócios em 1983 sem ter qualquer vinculação a uma suposta **área comum** do Condomínio Village Itacoatiara. Em primeiro lugar, porque áreas comuns não têm matrícula da PMN. E em segundo lugar porque o Condomínio Village Itacoatiara nem existia em **1983**, pois só viria a ser aprovado pela Prefeitura em **1986**, conforme demonstra o **Anexo III**.

Da escritura de extinção da propriedade em condomínio entre Paulo Romero e seus sócios

A **escritura de extinção da propriedade em condomínio** das **36 áreas particulares** oriundas do desmembramento da área 01-B, datada de 18/6/86 e apresentada no **Anexo IV**, elucida completamente a questão. **Lavrado e registrado no cartório do 16º Ofício**, o documento lista todas as 36 unidades independentemente, cada uma com sua respectiva inscrição da PMN, demonstrando suas características de **áreas particulares**. A escritura transmite a propriedade das **36 áreas particulares** com suas áreas devidamente especificadas, da seguinte maneira:

- a) José Maria Coelho Costa e esposa ficaram como únicos donos das áreas denominadas AP 001 (1350 m2), AP 008 (1505 m2), AP 012 (2133,95 m2), AP 014 (466,85 m2), AP 018 (1129 m2), AP 019 (841 m2), AP 034 (876 m2) e AP 035 (1147,19m2), num total de 8 áreas particulares com uma área total somada de 9.380,49 m2.
- b) Paulo Romero de Castro Menezes Silva e esposa ficaram como únicos donos das áreas denominadas AP 005 (1610 m2), AP 006 (1735,80 m2), AP 010 (2140,37 m2), AP 016 (502,56 m2), AP 024 (705,25 m2), AP 025 (773,31 m2), AP 032 (870 m2) e AP 033 (870 m2), num total de 8 áreas particulares com uma área total somada de 9.207,29 m2.
- c) Aluizio Pitta da Matta e esposa ficaram como únicos donos das áreas denominadas AP 002 (1345,50 m2), AP 007 (1582,50 m2), AP 013 (3178,08 m2), AP 017 (521,25 m2), AP 022 (874 m2), AP 023 (771,50 m2), AP 030 (905 m2) e AP 031 (865,82 m2), num total de 8 áreas particulares com uma área total somada de 10.043,65 m2.
- d) Vivekananda Pontes da Silva e esposa ficaram como únicos donos das áreas denominadas AP 004 (1585 m2), AP 009 (2113,01 m2), AP 011 (1638,81 m2), AP 015 (525 m2), AP 020 (896,50 m2), AP 021 (929,06 m2), AP 028 (987,30 m2) e AP 029 (967,50 m2), num total de 8 áreas particulares com uma área total somada de 9.642,18 m2.
- e) Os quatro sócios e suas esposas ficaram donos em propriedade conjunta de quatro áreas particulares denominadas AP 003 (5136,17 m2), AP 026 (709,94 m2), AP 027 (809,25 m2) e área remanescente (368.375,76 m2).

A **escritura do Anexo IV** não deixa a menor dúvida, portanto, sobre quais as **áreas de cada unidade** transmitidas aos sócios e sobre o fato de que em 18/6/86 a **área remanescente** de 368.375,76 **continuava independente, particular e apartada** das demais 35 áreas e na **propriedade conjunta de Paulo Romero e seus sócios**.

O registro de 18/5/87 na certidão do **Anexo II** dá conta de que a unidade 028 vendida por Vivekananda Pontes e esposa foi retirada da matrícula 13907 e deu origem à matrícula 20324. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **415.059,45 m2**.

O registro de 9/2/88 na certidão do **Anexo II** dá conta de que as unidades 004 e 005 vendidas por Vivekananda Pontes e Paulo Romero de Castro e esposas foram retiradas da matrícula 13907 e deram origem às matrículas 20798 e 20799. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **411.864,45 m2**.

O registro de 6/4/88 na certidão do **Anexo II** dá conta de que a unidade 015 vendida por Vivekananda Pontes e esposa foi retirada da matrícula 13907 e deu origem à matrícula 20874. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **411.339,45 m2**.

O registro de 12/10/89 na certidão do **Anexo II** dá conta de que a unidade 017 vendida por Aluizio Pitta da Matta e esposa foi retirada da matrícula 13907 e deu origem à matrícula 22460. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **410.818,20 m2**.

O registro de 30/10/90 na certidão do **Anexo II** dá conta de que a unidade 003 vendida em conjunto pelos quatro sócios e esposas foi retirada da matrícula 13907 e deu origem à matrícula 23098. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **405.682,03 m²**.

O registro de 16/5/97 na certidão do **Anexo II** dá conta de que as unidades 001, 002, 006, 007, 008, 009, 1010, 011, 012, 013, 014, 016, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 029, 030, 031, 032, 033, 034 e 035 foram vendidas por seus respectivos proprietários e retiradas da matrícula 13907 e deram origem às matrículas 20781, 20782, 23143, 21584, 21075, 22933, 21982, 22934, 20887, 21417, 20888, 21983, 21589, 21590, 23036, 23037, 21585, 21586, 21984, 21985, 20399, 20394, 23038, 21587, 21588, 23274, 21986, 21591 e 21592. Dessa maneira, a área referente à matrícula 13907 passou a designar uma área particular de **371.117,78 m²**.

Não há qualquer outro registro de retirada de área da matrícula 13907 depois de 16/5/97, nem qualquer transmissão a herdeiros ou sucessores, comprovando-se que área de **371.117,78 m²** encontra-se registrada na matrícula do RGI 13907 e sob a propriedade de Paulo Romero e seus sócios, pelo menos até a data de **20/12/2020**.

Da Convenção do Condomínio

O registro final da certidão do **Anexo II** é a AV-09, datada de 14/1/2002, na qual é feito o registro da convenção do condomínio constituído por vontade própria dos condôminos interessados, que aderiram em sua totalidade, **depois** que todas as unidades designadas como AP 001 a AP 035 **já tinham sido desmembradas da matrícula-mãe 13907**, conforme demonstrado.

O fato de a convenção ter sido registrada na AV-09 da matrícula 13907 comprova que a área de Paulo Romero e seus sócios não era uma área comum, e que na qualidade de área particular passou a integrar o condomínio a partir de 14/1/2002, assim como todas as demais unidades referentes às matrículas nas quais a convenção foi registrada.

No total, a convenção foi registrada em **36 matrículas**, comprovando que o condomínio foi formado por **36 unidades particulares**, independentes entre si, conforme comprovado pela certidão do 16º Ofício apresentada no **Anexo V**. Ela certifica que a convenção foi registrada no dia 14 de janeiro de 2002 em 36 matrículas do RGI independentes: 13907 (área remanescente de Paulo Romero e seus sócios), 20781 (AP 001), 29782 (AP 002), 23098 (AP 003), 20798 (AP 004), 20799 (AP 005), 23143 (AP 006), 21584 (AP 007), 21075 (AP 008), 22933 (AP 009), 21982 (AP 010), 22934 (AP 011), 20887 (AP 012), 21417 (AP 013), 20888 (AP 014), 20875 (AP 015), 21983 (AP 016), 22460 (AP 017), 21589 (AP 018), 21590 (AP 019), 23036 (AP 020), 23037 (AP 021), 21585 (AP 022), 21586 (AP 023), 21984 (AP 024), 21985 (AP 025), 20399 (AP 026), 20394 (AP 027), 20324 (AP 028), 23038 (AP 029), 21587 (AP 030), 21588 (AP 031), 23274 (AP 032), 21986 (AP 033), 21591 (AP 034) e 21592 (AP 035).

Não resta portanto a menor dúvida que a área de matrícula 13907 não foi rateada e nunca se tornou área comum das demais. Ao contrário, ela permaneceu independente e apartada, como uma **área particular** de Paulo Romero e seus sócios, e passou a integrar o condomínio juntamente com as demais 35 áreas particulares. Somadas, as 36 áreas particulares têm **416.046,75 m²**, conforme descrito no preâmbulo da convenção.

O Artigo 1º da convenção, apresentado no **Anexo VI**, trata Paulo Romero e seus sócios como **condôminos**. Prova disso é que informa que a Gleba 1-B onde foi instalado o condomínio foi adquirida em maior porção (referindo-se à Gleba 1, que tinha 514.286,75m²) **pelos condôminos** conforme escrituras lavradas no 18º Ofício de Notas. Os condôminos referidos são Paulo Romero e seus sócios, que foram os signatários das escrituras mencionadas e únicos adquirentes da Gleba 1-B, conforme informado na certidão do **Anexo II**.

Não há qualquer menção nesse artigo ou em toda a convenção de que os proprietários das áreas designadas como AP 001 a 035 teriam direito ao uso comum da área particular de Paulo Romero e seus sócios. O Artigo 4 deixa claro que são partes de **propriedade exclusiva** aquelas **pertencentes a cada condômino**, como era o caso da **área particular** registrada sob o número de matrícula do RGI **13907**.

Da premissa equivocada da sentença judicial

O processo administrativo 070/4470/2018 que determinou a abertura do procedimento fiscal 030/017588/2019 se baseou na premissa equivocada de que existiria no processo 070/00313/2001 uma sentença judicial determinando a mudança de titularidade da matrícula 167.228-8 de Paulo Romero de Castro e seus sócios para Condomínio Village Itacoatiara.

Em primeiro lugar, é importante frisar que **nunca existiu tal sentença judicial mandando trocar a titularidade da matrícula**. O que existiu foi uma ordem, antes de qualquer sentença, mandando trocar especificamente o pólo passivo do processo de execução fiscal 56710/DA, conforme apresentado no **Anexo VII**. A **única sentença** do processo judicial é a que julgou extinto o referido processo de execução fiscal, sem determinar qualquer obrigação ao condomínio (**Anexo VIII**).

Em segundo lugar, se tal sentença mandando trocar a titularidade da matrícula PMN 167.228-8 existisse, ela deveria estar registrada em sua respectiva matrícula RGI 13907 da certidão do **Anexo II**. Conforme se pode comprovar, em toda a certidão não há qualquer menção a sentença judicial que altere a propriedade do imóvel ou a titularidade de suas matrículas.

Em terceiro lugar, se fosse devida a transferência, Paulo Romero e seus sócios não precisariam apelar à Justiça. O caso poderia facilmente ser resolvido administrativamente, bastando apresentar à PMN a devida documentação do RGI demonstrando a transferência de propriedade. Isso nunca foi feito.

Além de todas as evidências apresentadas, cumpre enfatizar que o processo 070/00313/2001 é totalmente irregular.

A suposta sentença que o processo utiliza como pretexto para mudar a titularidade da matrícula PMN 167.228-8 se refere apenas à ordem proferida no âmbito do processo judicial 0015970-11.1995.8.19.0002 aberto em **1995** por Paulo Romero e seus sócios. Na ação judicial, eles questionavam a cobrança do processo de execução fiscal 56710/DA referente ao IPTU dos anos de 89 a 91 da área remanescente de 368.375,76 m² de sua propriedade. Para fugir à cobrança, eles alegaram que a dívida deveria ser transferida ao Condomínio Village Itacoatiara, que segundo eles seria o responsável pela área.

Conforme demonstrado pela certidão do **Anexo II**, o condomínio não existia em **1995**, só tendo sido constituído em **2002**. Além disso, conforme demonstrado na certidão do **Anexo V**, o condomínio foi constituído por 36 unidades independentes, com a área de 368.375,76 m2 **apartada** das demais.

A ordem do Juiz Juiz solicitando a transferência do pólo passivo do processo de execução fiscal (**Anexo VII**) era datada de **20/4/2001**, portanto também anterior à constituição do condomínio. Nela, não é feito qualquer pedido de mudança de titularidade da matrícula.

Apesar disso, o Procurador Ronaldo Palmeira, da Procuradoria Fiscal do Município, solicitou à Secretaria Municipal de Fazenda a abertura de um processo para realizar a **transferência da titularidade da matrícula**. O processo foi aberto em **30/5/2001**, data também anterior à constituição do condomínio.

O processo é totalmente embasado em cinco ofícios do Procurador ao Juiz, todos datados de **21/2/2001**. Essa data é anterior não apenas à constituição do condomínio, mas também é **anterior à abertura do processo 070/00313/2001** e da **própria ordem judicial que teria motivado a abertura desse processo**.

Conforme se pode observar no **Anexo IX**, nos ofícios o Procurador pede a transferência do pólo passivo de outras dívidas de IPTU de Paulo Romero e seus sócios, referentes aos anos de 89 a 96, mas não pede a transferência de titularidade da matrícula.

Agravando a irregularidade, as respostas do Juiz são todas datadas do **ano 2000**. Essa data é anterior não apenas à constituição do condomínio, mas demonstram também que as **datas das respostas são anteriores às datas das solicitações dos ofícios**. Além disso, são **anteriores à própria abertura do processo 070/00313/2001 ao qual supostamente se referiria** e também à **ordem judicial que teria motivado a abertura desse processo**. E nenhuma das respostas determinava a mudança de transferência da titularidade.

Inexplicavelmente, apesar de todas as irregularidades do processo, **a mudança de titularidade foi realizada no prazo de apenas uma semana após a abertura do processo**. A transferência foi realizada em **7/6/2001**, conforme demonstrado no **Anexo X**. Como o condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30) só viria a ser registrado em **2002**, a transferência foi realizada para o Condomínio Village Itacoatiara homônimo, que já estava registrado na época .

Em 2019, ao verificar o erro cometido, a PMN instaurou o **procedimento fiscal 030/017588/2019** que determinou a transferência para o Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30) baseando-se numa suposta sentença que de fato não existe e sem verificar a documentação do RGI que comprova que a área nunca foi transferida do nome de Paulo Romero e seus sócios.

Da incorporação da área ao Estado em 2007

Em 3/9/2007, por força da publicação da Lei 5079/2007, a área remanescente de Paulo Romero e seus sócios **tornou-se propriedade do Estado do Rio de Janeiro**, passando a integrar o Parque Estadual da Serra da Tiririca.

Embora essa transferência de propriedade ainda não apareça na certidão do **Anexo II**, o item II do Artigo 1º da Lei Estadual 5079/2007 (**Anexo XI**) deixa claro que uma parcela de

368.375,76 m² da área particular de **371.117,78 m²** de Paulo Romero e seus sócios foi anexada ao Parque Estadual da Serra da Tiririca. Os limites da "Área Condominial" de 368.375,76 m² descritos na AV-08 da certidão do **Anexo II** (margeando as laterais das APs 013 e 018 e os fundos das APs 019 a 035) são os mesmos que o Parque Estadual da Serra da Tiririca passou a ter com o Condomínio Village Itacoatiara a partir de 2007:

*Lei Estadual 5079/2007, Artigo 1º, item II - 2ª parte continental: é delimitada por uma linha perimetral com **início na orla marítima no ponto 1** de coordenadas (NE 7.457.780,00;700.790,00); segue na direção noroeste pelo limite do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar a testada do lado esquerdo **da área particular AP 13** de coordenadas (NE 7.457.912,65;700.733,15); segue na direção sudoeste pela lateral da área particular destinada ao reservatório de abastecimento de água potável do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7.457.908,71;700.723,96); segue na direção noroeste pelos fundos da área privativa destinada ao reservatório de água potável do Condomínio Village de Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7.457.936,28;700.712,14); segue na direção nordeste pelo lado da área privativa destinada ao reservatório de água potável até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7.457.940,22;700.721,33); segue na direção noroeste **pela lateral direita da área privativa AP 18** até encontrar o fundo desta área privativa no ponto de coordenadas (NE 7.457.977,91;700.705,18); segue na direção nordeste **pelo fundo das áreas privativas AP 18, AP 19, AP 20, AP 21, AP 22, AP 23** até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7.458.030,94;700.768,38); segue na direção nordeste **pelo fundo das áreas privativas AP 24, AP 25, AP 26, AP 27**, pelo fundo da área privativa condominial referente ao jardim e **fundo das áreas privativas AP 28, AP 29, AP 30, AP 31, AP 32, AP 33, AP 34, AP 35** até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7.458.105,00;700.955,00).*

O mapa dos limites atuais do Parque da Serra da Tiririca encontra-se no site do INEA (<http://www.inea.rj.gov.br/biodiversidade-territorio/conheca-as-unidades-de-conservacao/parque-estadual-da-serra-da-tiririca/>). Uma cópia desse mapa é apresentada no **Anexo XII**, no qual encontra-se indicado **fora dos limites do PESET** o Condomínio Village Itacoatiara, com suas áreas designadas como AP 001 a 035. Em amarelo encontra-se indicada, **dentro dos limites do PESET**, a área de 368.375,76 m² de Paulo Romero e seus sócios, que dessa maneira tornou-se patrimônio público desde 2007.

Da conclusão

Fica comprovado assim que a área objeto do procedimento fiscal 030/017588/2019:

- 1) Nunca se tratou de área de uso ou propriedade comum dos proprietários das áreas designadas como 001 a 035 do Condomínio Village Itacoatiara, constituído a partir do registro de sua convenção nas diferentes matrículas independentes depois que estas já haviam sido desmembradas da matrícula-mãe 13907.
- 2) Desde sua aquisição por duas escrituras datadas de janeiro de 1982, sua propriedade ainda está em nome de Paulo Romero e seus sócios, de acordo com a documentação do Registro Geral de Imóveis.
- 3) Nunca foi objeto de sentença judicial mandando trocar a titularidade de sua matrícula na PMN.

4) Tornou-se patrimônio público a partir de 3/9/2007, quando foi incorporada ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) por força da publicação da Lei 5079/2007.

Dos pedidos

Em virtude do exposto, e da impugnação referente ao exercício de 2020 já apresentada a este órgão em dezembro de 2019, solicita neste ato o requerente:

1) a imprescindível correção do erro cometido no procedimento fiscal 030/017588/2019, fazendo com que a devida cobrança tributária referente à área da matrícula 167.227-8 seja feita a quem de direito, tomando-se por base a documentação do Registro Geral de Imóveis e a Lei 5079/2007.

2) a imediata impugnação da cobrança relativa ao carnê de IPTU/TCIL do exercício de **2021**, com a devida suspensão e o sobrestamento da referida cobrança sem a incidência de juros, multas e encargos de mora até que este órgão realize o julgamento do mérito e a emissão da nova guia com o valor correto, sem o indevido lançamento complementar referente ao rateio da área objeto do procedimento fiscal 030/017588/2019 e com o devido prazo para pagamento com o desconto no caso de quitação em cota única e com o mesmo tratamento dado as demais contribuintes no caso de parcelamento.

3) solicita-se o mesmo tratamento exposto no item 2 com relação à cobrança referente ao carnê de IPTU/TCIL referente ao exercício de **2020**, que ainda encontra-se aguardando a análise desse órgão.

4) solicita-se que os atrasos nos pagamentos dos valores efetivamente devidos nos exercícios de 2020 e 2021 (sem o acréscimo injustificado dos lançamentos complementares), que não podem ser pagos em virtude da não reemissão por parte da Prefeitura Municipal de novas guias com os valores corretos enquanto não for julgado o mérito das impugnações apresentadas, não impeçam ao requerente o acesso aos incentivos oferecidos pela Prefeitura Municipal para a quitação de eventuais dívidas, como por exemplo os programas de Bom Pagador, Refis e assemelhados.

Nestes termos, pede a imediata análise das impugnações apresentadas no âmbito do procedimento fiscal 030/017588/2019, que encontram-se tramitando nesse órgão e seu devido deferimento.

Niterói, 26 de abril de 2021


ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ 10.623.540/0001-85

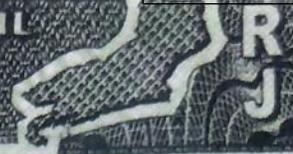
Proprietário da AP 005 DO CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA

50

DOCUMENTO DE
IDENTIDADE
+
FOTO DO CARNÊ
+
COMPROVANTE DE
RESIDÊNCIA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL
1737624800

NOME
ALDO AMEDEU DE LUCA



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
058073156IFPRJ

CPF
729.218.387-53

DATA NASCIMENTO
29/04/1963

FILIAÇÃO
FRANCESCO DE LUCA
ERMINIA COSENZA

PERMISSÃO
ACC
CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
03039662456

VALIDADE
11/12/2023

1ª HABILITAÇÃO
08/01/1982

OBSERVAÇÕES
A

[Assinatura do portador]
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
NITEROI, RJ

DATA EMISSÃO
12/12/2018

[Assinatura do emissor]
ASSINATURA DO EMISSOR

45904517555
RJ855214619

PROIBIDO PLASTIFICAR
1737624800

RIO DE JANEIRO

DENATRAN COITRAN

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula: 1671965	Referência Anterior: 202433012400189
Proprietário: JOSE ALVES LAVOURAS	Setor: 0202
Promitente:	Quadra: 0433
mobiliária:	Lote: 0124
Logradouro: 214289 A/ s	Data Baixa:
Área Lote 12213	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

502	TIPO DO PATRIMO - 2 - publ federal	801	MURO - 1 - sem
904	SITUACAO - 4 - logr. secundario	1004	TOPOGRAFIA - 4 - topog.irregular
1104	PEDOLOGIA - 4 - rochoso	1201	OCUPACAO - 1 - baldio
1301	PASSEIO - 1 - sem	3101	NUMERO DE FRENT - 01 - uma frente
3201	NUMERO DE UNIDA - 01 - 01 unidades		

ISENÇÕES

Sem Isenções

TESTADA

Rua: 214289 - A	Face: 11942	Testada 17
------------------------	--------------------	-------------------

EDIFICAÇÕES(Construções Lançadas)

Imóvel Territorial

OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem Outros Proprietários

CEDEnte
(2) CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA
 CONDÔMIO
ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
ÁREA DO CLIENTE: SEGUNDA VIA DE BOLETO, RESUMO FINANCEIRO, ATA E OUTROS DOCUMENTOS, ACCESSE: WWW.MGEMAL.COM.BR

UNIDADE
AP 01 A 05 (CASA 3)
 NOSSO NÚMERO
109/02086834-0
 VENCIMENTO
10/12/2020
 LOGIN
E4W0000016
 SENHA
476026

RESUMO FINANCEIRO
 01/09/2020 - 30/09/2020

RECEITAS	
ORDINÁRIAS	
COTA CONDOMINIAL	
SUBTOTAL	16.900,00
EXTRAORDINÁRIAS	16.900,00
ENCARGOS ATRASO	
SUBTOTAL	26,00
FINANCEIRAS	26,00
BÔNUS BANCÁRIO	
SUBTOTAL	5,44
TOTAL RECEITAS	16.931,44

DESPESAS	
ADMINISTRATIVAS	-1.045,00
ADMINISTRADORA MARTINS GEMAL	-1.045,00
SUBTOTAL	-1.045,00
FUNCIONÁRIOS	-4.920,00
SALÁRIOS	-4.920,00
SUBTOTAL	-4.920,00
BENEFÍCIOS	-1.080,00
VALES TRANSPORTES	-50,40
SEGURO VIDA	-1.130,40
SUBTOTAL	-2.862,79
ENCARGOS SOCIAIS	-673,34
PREVIDÊNCIA SOCIAL	-103,96
F.G.T.S.	-84,17
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL	-3.724,26
P.I.S.	-2.284,00
SUBTOTAL	-2.284,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES	-1.610,00
ADIANTAMENTOS	-1.610,00
SUBTOTAL	-2.675,15
SERVIÇOS	-2.675,15
SUBTOTAL	-1.559,72
MANUTENÇÃO	-91,01
BOMBAS	-1.650,73
SUBTOTAL	-62,80
CONCESSIONÁRIAS	-12,00
ENERGIA ELÉTRICA	-41,00
TELEFONE	-115,80
SUBTOTAL	-49,88
EXPEDIENTE	-49,88
MATERIAIS DE ESCRITÓRIO	-1.189,50
FOTOCOPIAS	-1.189,50
CORREIOS	-20.720,46
SUBTOTAL	
EVENTUAIS	
DESPESAS DIVERSAS	
SUBTOTAL	
BANCÁRIAS	
TARIFAS BANCÁRIAS	
SUBTOTAL	
RETENÇÕES	
IMPOSTO DE RENDA FONTE	
SUBTOTAL	
EXTRAORDINÁRIAS	
(*) MÓVEIS E UTENSÍLIOS	
SUBTOTAL	
TOTAL DESPESAS	

DISPONÍVEL

	ANTERIOR	ATUAL
3.01.03 CAIXA SÍNDICO	0,00	166,69
3.01.09 CAIXA - ADMINISTRADO	-41,56	-41,56
3.02.01 BANCO ITAÚ	28.394,08	25.738,37
3.02.04 BRADESCO	184,19	184,19
3.04.07 CRÉDITOS COBRANÇA (C	1.300,00	0,00
3.04.16 CRÉDITO A REGULARIZA	175,45	175,45
3.09.01 COBRANÇAS (MOVIMENTA	0,00	0,00

MEDIDORES

SITUAÇÃO - STATUS ***** PARABÉNS ***
 Não existe nenhuma pendência de cobrança.**

MENSAGEM - ATENÇÃO

LANÇAMENTO DE COBRANÇA	REFERÊNCIA	VALOR
COTA CONDOMINIAL	12/2020	3.250,00

(=) VALOR DO DOCUMENTO **R\$ 3.250,00**

DESTAQUE AQUI

Itaú Banco Itaú S.A. **341-7** 34191.09024 08683.400058 94393.560001 7 84650000325000

LOCAL DE PAGAMENTO	VENCIMENTO				
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO ITAÚ. APÓS O VENCIMENTO SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO	10/12/2020				
CEDEnte	AGÊNCIA/CÓD. CEDENTE				
MG SERVIÇOS CONTÁBEIS LTDA. - CNPJ 07.781.535/0001-96	0059/43935-6				
DATA DOCUMENTO	NÚM. DO DOCUMENTO	ESPÉCIE-DOC.	ACEITE	DATA DO PROC.	NOSSO NÚMERO
17/11/2020	109/02086834-0	RC	N	17/11/2020	109/02086834-0
USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE	QUANTIDADE	VALOR	(=) VALOR DO DOCUMENTO
	109	R\$	x		R\$ 3.250,00
INSTRUÇÕES (TODAS AS INFORMAÇÕES DESTE BLOQUETO SÃO DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DO CEDENTE)					(-) DESCONTO/ABATIMENTO
AP 01 A 05 (CASA 3)					(-) OUTRAS DEDUÇÕES
CÓDIGO CIVIL: MULTA 2%, ALÉM DO JURO 1% A.M. NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS VENCIDO. LEI 5.373/09 - EVITE PROTESTO DO BOLETO!					(+) MORA/MULTA
					(+) OUTROS ACRÉSCIMOS
					(=) VALOR COBRADO

SACADO ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
 RASGAR, NÃO ENVIAR PARA O CONDOMÍNIO - F4
 F4 / RJ - CEP: 24030-128

CPF/CNPJ: 10.623.540/0001-85

AP 01 A 05 (CASA 3)



ESTE BOLETO NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES

ESTE BOLETO NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 16

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.623.540/0001-85 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 22/12/2008
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA.
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE ME
---	--------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO R LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO	NÚMERO 572	COMPLEMENTO SALA 1201 PARTE
---	----------------------	---------------------------------------

CEP 24.030-128	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO NITEROI	UF RJ
--------------------------	----------------------------------	-----------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO GERENCIA@GEMAL.COM.BR	TELEFONE (21) 2707-9300/ (21) 2707-9300
---	---

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 22/12/2008
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **21/12/2020** às **15:42:57** (data e hora de Brasília).

PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA

ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

ALDO AMADEU DE LUCA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, jornalista, portador da Carteira de Identidade nº 05807315-6, do IFP-RJ, inscrito no CPF sob o nº 729.218.387-53; e LUCIANA QUINTANILHA GURGEL, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, jornalista, portador da Carteira de Identidade nº 04805579-2, do IFP-RJ, inscrita no CPF sob o nº 784.024.767-91, ambos residentes e domiciliados à Rua das Orquídeas, nº 03, Itacoatiara – Niterói – RJ, únicos componentes da firma ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201, parte, Centro, Niterói-RJ, devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), originariamente com o seu Contrato Social, sob o nº 33208276537 (NIRE), e, no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ-MF), sob nº 10.623.540/0001-85, pelo presente instrumento particular têm justos e contratados, na melhor forma de direito, ALTERAR a referida firma ou sociedade, para o fim específico de: a) AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL; e b) CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL de conformidade com as normas contratuais do Código Civil (Lei 10.406, de 10/01/2002), mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam:

CLÁUSULA Nº I

O capital social é de R\$ 3.327.000,00 (três milhões e trezentos e vinte e sete mil reais), dividido em 33.270 (trinta e três mil e duzentos e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País e com imóveis de propriedades dos sócios, em partes iguais:

- ALDO AMADEU DE LUCA, possuidor na sociedade de 16.635 (dezesseis mil e seiscentas e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.663.500,00 (um milhão e seiscentos e sessenta e três mil e quinhentos reais); e
- LUCIANA QUINTANILHA GURGEL, possuidora na sociedade de 16.635 (dezesseis mil e seiscentas e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.663.500,00 (um milhão e seiscentos e sessenta e três mil e quinhentos reais).

CLÁUSULA Nº II

Conforme recursos dos sócios depositados em 15 de junho de 2010, na conta corrente da empresa, no Banco Itaú S/A., fica aumentado o capital social de R\$ 3.327.000,00 para R\$ 3.477.000,00 (três milhões e quatrocentos e setenta e sete mil reais), representando o aumento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), dividido no total em 34.770 (trinta e quatro mil e setecentos e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País:

- ALDO AMADEU DE LUCA, passa a possuidor na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais); e
- LUCIANA QUINTANILHA GURGEL, passa a possuidor na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais).



CLÁUSULA Nº III

Em razão das transformações realizadas pelo presente instrumento e de acordo com as normas contratuais do Código Civil (Lei 10.406, de 10/01/2002), a sociedade passará a reger-se pelas cláusulas e condições a seguir:

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA

ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

ALDO AMADEU DE LUCA e **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, já devidamente qualificados ajustaram e contrataram a constituição de uma Sociedade Empresarial Limitada, a qual será regida pela Lei nº 10.406, de 10/01/2002 e, conforme cláusulas e condições que a seguir estipulam, aceitam e outorgam reciprocamente:

CLÁUSULA Nº I

A sociedade tem o nome empresarial de:

"ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA."

CLÁUSULA Nº II

A sociedade tem a sua sede na:

- Rua Luiz Leopoldo F. Pinheiro nº 572, sala 1201, parte, Centro, Niterói-RJ.

CLÁUSULA Nº III

O capital social é de R\$ 3.477.000,00 (três milhões e quatrocentos e setenta e sete mil reais), dividido em 34.770 (trinta e quatro mil e setecentos e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País e com imóveis de propriedades dos sócios, em partes iguais:

- **ALDO AMADEU DE LUCA**, possuidor na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais); e
- **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, possuidora na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais).

CLÁUSULA Nº IV

A sociedade tem por finalidade a atividade de: **participações, assessoria e administração de bens próprios**, podendo ainda ter esta atividade ampliada ou modificada.

CLÁUSULA Nº V

A sociedade teve o início das suas atividades em 20 de dezembro de 2008, e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA Nº VI

As cotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento expresso do outro, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, o direito de preferência para a aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA Nº VII

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas cotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 do Código Civil vigente, e não respondem pelas obrigações sociais nem mesmo subsidiariamente (artigo 997, Inciso VIII, do Código Civil).

CLÁUSULA Nº VIII

A administração da sociedade caberá a ambos os sócios, com poderes e atribuições de representar a Sociedade em juízo e fora dele, podendo praticar todos os atos necessários à sua gestão, em conjunto ou separadamente, ficando autorizado ao uso do nome empresarial. Ficam vedadas as atividades estranhas aos interesses sociais ou obrigações seja em favor de qualquer cotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

CLÁUSULA Nº IX

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios na proporção de suas cotas os lucros ou perdas apurados, sendo:

- ALDO AMADEU DE LUCA.....50%
- LUCIANA QUINTANILHA GURGEL.....50%

CLÁUSULA Nº X

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios poderão deliberar sobre as contas e poderão designar administradores, que NÃO serão necessariamente sócios da sociedade.

CLÁUSULA Nº XI

A sociedade poderá a qualquer tempo abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por ambos os sócios.

CLÁUSULA Nº XII

Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA Nº XIII

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que representado ou assistido legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do sócio remanescente, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

PARÁGRAFO ÚNICO -

O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação aos sócios.

CLÁUSULA Nº XIV

Os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob o efeito dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

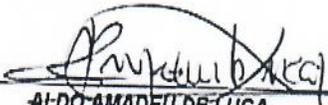
CLÁUSULA Nº XV

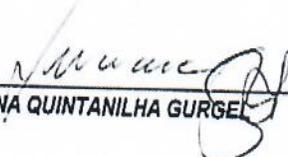
Os sócios elegem o foro da cidade de Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, como único competente para dirimir dúvidas ou pleitear direitos decorrentes deste contrato

Assim justos e acordados, e por ser tudo o que presente Contrato contém a legítima expressão da verdade, e para que produza um só efeito, mandamos confeccioná-lo em 3 (três) vias de igual teor e forma, assinadas pelos cotistas e por duas testemunhas a tudo presente.



Niterói - RJ, 1º de agosto de 2010.


ALDO AMADEU DE LUCA


LUCIANA QUINTANILHA GURGEL

5ª Zona Judiciária de Niterói - Est. Fco. da Cruz Nunes - loja 15

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA:

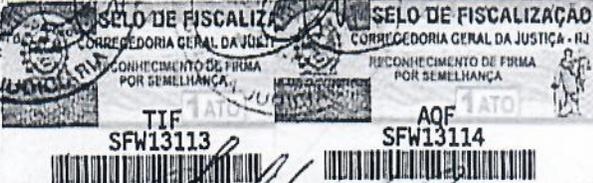
ALDO AMADEU DE LUCA=====

LUCIANA QUINTANILHA GURGEL=====

Itaipu, Niterói, 02/09/2010 Total: R\$9,94 Recolhido: R\$2,00

Em testes de verdade, Conf. por

NERONILIA ALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADA



TESTEMUNHAS


RICARDO GEMAL
CPF: 475.897.607-49-CRC-RJ 79.857


JOSÉ EDMUNDO MARTINS
CPF: 303.833.077-91-CRC-RJ 77.201


RONEY GOMES DE MELO
CPF: 088.111.122

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO Nome: ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA Nire: 332.0027053-7 Protocolo: 00 2010/280301-3 - 03/09/2010 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 08/09/2010. E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ANEXO. 00002087637 DATA: 09/09/2010
	 Valéria S.M. Braga SECRETÁRIA GERAL

ANEXO I

Niterói, 10 de dezembro de 2019

Em 26/12/2019

Fernando Santos Martins
Máquina 24.043-0

À
FCEA - Coordenação de Estudos e Análise Tributária
Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói

Ref: Interposição de Impugnação dos Lançamentos Complementares de IPTU/TCIL determinados pelo Procedimento Fiscal 030/017588/2019 na matrícula da AP 005 do Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30), de número 167.196-5

O proprietário da AP 005, Zen Niterói Participações Ltda, CNPJ 10.623.540/0001-85, devidamente representado conforme documentação anexa, vem por meio desta, tempestivamente dentro do prazo de 30 dias contados a partir da notificação recebida, interpor a **IMPUGNAÇÃO dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL na área privativa citada**, decorrente da apuração no procedimento fiscal 030/017588/2019, pelas razões que passa a expor.

DO FATO GERADOR

Alega o órgão fiscalizador ter verificado que a **suposta** área comum do Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30), que **equivocadamente** estipulou em 371.117,78 m2, estaria sendo **indevidamente tributada na inscrição 167.227-8** e isso estaria em desacordo com o parágrafo 4 do artigo 13 da Lei Municipal 2597/2008 (Código Tributário de Niterói).

Na verdade, a realidade **é exatamente a oposta**: a **área de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e/outras** é que vinha sendo **tributada irregularmente desde 7/6/2001 como área comum do homônimo condomínio Village Itacoatiara** (CNPJ 39.168.190/0001-96) e agora, constatado o erro mais de 18 anos depois, pretende-se **corrigir tal equívoco com outro ainda maior**, rateando-a como se fosse uma área comum do Condomínio Village Itacoatiara (CNPJ 39.548.334/0001-30).

O fato é que a área que se pretende ratear da matrícula 167.227-8 que se pretende cancelar **foi adquirida em 1982 por Paulo Romero de Castro Menezes Silva e/outras e até 2007 manteve-se na propriedade, posse e pleno domínio deles, nunca tendo sido registrado qualquer documento de transferência cartorial ou judicial que permitisse o uso comum da área** pelos condôminos de qualquer dos condomínios citados.

Adicionalmente, caso alguma dúvida restasse sobre a efetiva transferência ou não da titularidade da propriedade ou da posse, cumpre ressaltar que **tal área foi incorporada em 2007 pelo Governo Estadual do Rio de Janeiro, para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca, tornando-se a área um patrimônio público impossível de ser usufruído como de uso comum** pelos condôminos de qualquer dos dois condomínios citados.

Não há, portanto, qualquer embasamento no parecer conclusivo do processo 030/017588/2019, que atesta que:

" (...)

ANEXO II

NELSON LEAL BASTOS FILHO, Oficial de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, 2º Distrito da Comarca de Niterói - RJ, por delegação, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a pedido que lhe foi formulado, que revendo em cartório o arquivo do Registro Geral de Imóveis a seu cargo, do livro 2-B-7, as folhas 115, sob o nº 13.907, em data de 30/09/1981, consta matriculado, o imóvel designado por: **Prédio residencial, não averbado, s/nº**, localizado em "ITACOATIARA", no 2º Distrito deste Município, com testada para a Rua 001, remanescente de um desmembramento ali levado a efeito, oriundo de uma área de terras, cuja transcrição anterior ocorreu na Comarca de São Gonçalo, 2ª Circunscrição, no livro 003, folhas 091 e 095, sob os nºs. 337 e 347, inscrito na P.M.N. sob o nº 060.710-1, medindo: 113,00m onde confronta com terras de propriedade de Joaquim Neves de Souza; seguindo o rumo NO em linha reta até encontrar um marco formado por uma cruz de pedras, já nas vertentes; daí, segue em direção SO em linha quebrada pelas citadas vertentes do morro das andorinhas, com 072 (setenta e dois) segmentos de: 66,00m mais 51,00m mais 32,50m mais 37,00m mais 28,00m mais 38,00m mais 57,50m mais 46,50m mais 28,00m mais 23,50m mais 53,60m mais 30,00m mais 34,50m mais 24,50m mais 21,50m mais 76,00m mais 27,00m mais 25,00m mais 17,50m mais 80,00m mais 45,90m mais 116,00m mais 49,00m mais 24,00m mais 45,00m mais 9,00m mais 28,50m mais 18,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 43,00m mais 20,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 18,50m mais 24,00m mais 13,00m mais 12,00m mais 45,00m mais 32,50m mais 43,80m mais 24,50m mais 24,00m mais 19,00m mais 33,50m mais 46,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 24,00m mais 19,00m mais 41,00m mais 21,50m mais 27,50m mais 40,50m mais 44,00m mais 33,00m mais 24,50m mais 46,30m mais 21,00m mais 25,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 18,00m mais 8,00m mais 34,00m mais 31,50m mais 31,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 13,00m mais 46,00m e 63,00m, num total de 2.418,60m, até o mar, passando por diversas cruces de pedras, seguindo deste ponto, na direção NE, numa linha reta imaginária de 93,00m até encontrar a interseção dos fundos dos lotes II e III, com 038 (trinta e oito) segmentos: 260,00m mais 35,00m mais 66,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 25,00m mais 238,00m mais 222,00m mais 57,00m mais 181,00m mais

12,00m mais 21,00m mais 20,00m mais 0,00m

26,00m mais 50,00m mais 31,00m mais 272,50m mais 117,50m mais 310,50m, passando pela testada da Rua 001, até encontrar a testada do

86,80m PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
de 26º IV,

por onde segue fazendo divisa até encontrar os fundos do lote 001 da quadra 001, de outro desmembramento, até o ponto de partida; (PROPRIETÁRIO) – MATHIAS PLOETTERLE SANDRI, que era de nacionalidade brasileira, proprietário, casado que foi pelo regime da comunhão de bens com MARIA MENTGES SANDRI, inscrito no CPF sob o nº 005.310.067-00; Que, no R-01, em 30/09/1.981, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – ESPÓLIO DE MATHIAS PLOETTERLE SANDRI, acima qualificado. Adquirente – MARIA MENTGES SANDRI, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº 465.200.667-53, portadora da identidade nº 2.503.292 do IFP. A adquirente houve do Espólio transmitente, o imóvel acima matriculado, de conformidade com a Carta de Adjudicação extraída em 19/04/1.976, pelo Escrivão do 10º Ofício desta cidade, Processo nº 11.534/75, e assinada pelo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Niterói, Sentença de 19/04/1.976, avaliação Cr\$1.500.000,00 (expressão monetária da época) ; Que, no R-02, em 30/09/1.981, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – ESPÓLIO DE MARIA MENTGES SANDRI, inscrita no CPF sob o nº 465.200.667-53. Adquirentes – 1) LÍDIA FERNANDA BIANCHI, brasileira, solteira, maior, do lar, residente em Varesa, Via Fiume nº 038, Itália; 2) FERNANDO MENTGES NETTO, brasileiro, maior, comerciante, residente a Rua Soares Cabral, nº 008/103, Rio de Janeiro, portador da identidade nº 7.372.500 do SSP/SP, casado pelo regime da comunhão de bens com CÉLIA ÍTALO MENTGES, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 7.372.806 do SSP/SP, inscritos no CPF sob o nº 091.442.187-53; 3) CHRISTIANO MENTGES, brasileiro, desquitado, comerciante, residente a Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 723/1.006, Rio de Janeiro, inscrito no CPF sob o nº 043.656.237-52, portador da identidade nº 1.821.690 do IFP; 4) MÁRIO MENTGES, marítimo, casado pelo regime da comunhão de bens, com MAGALY RIBEIRO MENTGES, do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob o nº 048.355.497-91, portadores das identidades nºs. 130.621 do M.M. e 80.513.679-3 do IFP, residentes a Rua Manoel Gonçalves, nº 014/301, nesta cidade; 5) ANNA MARIA MENTGES ROMÃO, funcionária pública, casada pelo regime da comunhão de bens com ADÃO ROMÃO, comerciante, brasileiros, residentes a Rua São Pedro, nº 101/ 7º andar, Alto Cabral, Curitiba, PR, inscritos no CPF sob o nº 002.997.239-68, portadores das identidades nºs. 223.794 e 223.367 do Estado do Paraná, respectivamente; 6) ALFREDO MENTGES, brasileiro, comerciante, desquitado, inscrito no CPF sob o nº 111.777.309-44, portador da identidade Modelo 019 nº 112.059, residente a Rua Guianas nº 102 Pinhais, PR; 7) MARIA GOAGENSKI, brasileira, desquitada,



do lar, residente a Rua Augusto Stroesser, nº 251, Curitiba – PR, inscrita no CNJ nº 111.777.309-44, portadora da identidade nº 783577 do PR; e, 8) EDITH XÊNIA MENTGES, brasileira, desquitada, do lar, residente a Rua Moneró, nº 252/101, Ilha do Governador, Rio de Janeiro, inscrita no CPF sob o nº 629.935.679-91, portadora da identidade nº 263536 do IFP. Os adquirentes houveram do Espólio transmitente, na proporção de 1/2 (metade) para a primeira, 1/10 (um décimo) para o segundo, quarto e quinto (cada um deles), e 1/20 (um vigésimo) para o terceiro, sexto, sétimo e oitavo (cada um deles), o imóvel acima matriculado, conforme Formal de Partilha extraído em 31/07/1.979, pelo Escrivão do 3º Ofício do Rio de Janeiro, e assinado pelo Juiz de Direito da 4ª Vara de Órfãos e Sucessões, Sentença de 04/07/1.979, avaliação Cr\$9.000.000,00 (expressão monetária da época); Que, no R-03, em 20/04/1.982, consta (PROMESSA DE VENDA) – Devedores – FERNANDO MENTGES NETTO, e sua mulher CÉLIA ÍTALO MENTGES; 2) ANA MARIA MENTGES ROMÃO, e seu marido ADÃO ROMÃO; 3) MÁRIO MENTGES e sua mulher MAGALY RIBEIRO MENTGES; 4) CHRISTIANO MENTGES e EDITH XÊNIA MENTGES; 5) ALFREDO MENTGES e MARIA GOAGENSKI; 6) LÍDIA FERNANDA BIANCHI; todos acima qualificados. Credores – 1) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, brasileiro, minerador, casado sob o regime da comunhão de bens com GIOCONDA MACACCHERO COSTA, inscrito no CPF sob o nº 128.968.887-72, portador da identidade nº 951292 do IFP, residente a rua dos Ipês, nº 037, nesta cidade; 2) VIVEKANANDA PONTES DA SILVA, brasileiro, médico, casado sob o regime da comunhão de bens, com VERA MARIA LAGE PONTES, inscrito no CPF sob o nº 001.177.067-87, portador da identidade nº 5206927-9 do CRM/RJ, residente a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 3) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, brasileiro, advogado, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA CRISTINA COSTA MATTA, inscrito no CPF sob o nº 013.871.897-00, portador da identidade nº 80390329 do IFP, residente a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, nesta cidade; 4) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime da comunhão de bens com LEILA FERRO E SILVA, inscrito no CPF sob o nº 049.212.327-68, portador da identidade nº 557708 do IFP, residente a Rua das Camélias, nº 059, nesta cidade. Os devedores prometeram vender aos credores por CR\$36.000.000,00 (expressão monetária da época), o imóvel acima matriculado, sendo o preço pago conforme escritura de 10/09/1.981, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 3.287, folhas 035; Que, no R-04, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitentes – 1) FERNANDO MENTGES NETTO, e sua mulher CÉLIA ÍTALO MENTGES; 2) ANA MARIA MENTGES ROMÃO, e seu marido ADÃO ROMÃO; 3) CHRISTIANO MENTGES e EDITH

PONTES SILVA, médico, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, industrial, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, nesta cidade; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, arquiteto, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, nesta cidade; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, minerador, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 128.968.887-72, portadores das identidades nºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a Rua dos Ipês, nº 037, nesta cidade. Os transmitentes venderam aos adquirentes, por CR\$32.400.000,00 (expressão monetária da época), 90% (noventa por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 04/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados. O transmitente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA) – Certifico e dou fé que, através de Instrumento Particular datado de 12/04/1.985, pelo qual os proprietários do imóvel acima matriculado e o INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL – IBDF – declaram que tendo em vista o que dispõe o Art. 053, IV da Instrução Normativa nº 001/80 de 11/04/1.980, e em atendimento a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) em seu Art. 016, “que a floresta ou forma de vegetação existente no imóvel acima matriculado, com a área de 103.575,20m², equivalente a 20,3% do total da



propriedade (abaixo descrita), fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF". Características e Confrontações – Área de Topografia inclinada, com afloramento de rocha, possui capa de terra de pouca profundidade, com vegetação composta por plantas nativas e, em sua maioria rasteiras e de pequeno porte, com predominância de cactos, palmeiras, gravatás, como plantas de maior presença, medindo de quem de dentro da área olha para o mar, de frente para o mar 361,000m, em três segmentos de 260,00m, 35,00m e 66,00m; de fundos com as vertentes que faz divisa com Itaipu, mede 783,80m em 26 segmentos de 63,00m, 46,00m, 13,00m, 21,00m, 12,00m, 31,00m, 31,50m, 34,00m, 8,00m, 18,00m, 50,00m, 20,00m, 25,00m, 21,00m, 46,30m, 24,50m, 33,00m, 44,00m, 40,50m, 27,50m, 21,50m, 41,00m, 19,00m, 24,00m, 20,00m e 50,00m; do lado direito por onde confronta com um buraco que dá acesso ao mar, mede uma linha reta 93,00m, e, do lado esquerdo por onde confronta com o remanescente da área mede 360,00m, tudo de conformidade com a planta aprovada pela PMN sob o nº 40/05027/83 de 15/12/1.983; Que, na Av-07 em 17/04/1.986, consta (DESMEMBRAMENTO) – Certifico e dou fé que, por Certidão da PMN datada de 31/03/1.986, planta de desmembramento aprovada em 10/01/1.986, sob o nº 4523/6034, pela petição nº 4005830/85, pela qual se prova que a área de terras acima matriculada, designada pela PMN como Gleba 01, inscrição nº 060.710-1, foi desmembrada em duas outras: **Gleba 01-B e Gleba 01-A**; Ficando a **Gleba de nº 01-B da Rua das Orquídeas**, (antiga Rua 001), assim caracterizada: 26,00m de frente para a Rua das Orquídeas; uma linha com 056 segmentos: 63,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 31,00m mais 31,50m mais 34,00m mais 8,00m mais 18,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 25,00m mais 21,00m mais 46,30m mais 24,50m mais 33,00m mais 44,00m mais 40,50m mais 27,50m mais 21,50m mais 41,00m mais 19,00m mais 24,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 46,00m mais 33,50m mais 19,00m mais 24,00m mais 24,50m mais 43,00m mais 32,50m mais 45,00m mais 12,00m mais 13,00m mais 24,00m mais 18,50m mais 13,00m mais 46,00m mais 20,00m mais 43,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 18,00m mais 28,50m mais 9,00m mais 45,00m mais 24,00m mais 49,00m mais 116,00m mais 45,90m mais 80,00m mais 17,50m mais 25,00m mais 27,00m de largura nos fundos, na vertente do morro das Andorinhas; por uma linha com 031 segmentos: 37,50m mais 42,00m mais 31,00m mais 20,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 63,00m mais 20,00m mais 54,00m mais 56,00m mais 19,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 28,00m mais 53,00m mais 126,00m mais 48,00m mais 181,00m mais 57,00m

linha com 004 segmentos de: 50,00m mais 50,00m mais 155,00m pelo lado esquerdo com os lotes 004 e 001 da Gleba 01-A; com a área de 416.046,75m² PROCNIT
Processo: 0082/0006538/2021
Fls: 30

Gleba de nº 01-A (inscrição nº 060.395-1) assim caracterizada: 15,50m de frente para a Rua 011; uma linha com 016 segmentos: 76,00m mais 21,50m mais 24,50m mais 34,50m mais 30,00m mais 53,60m mais 23,50m mais 28,00m mais 46,50m mais 57,50m mais 38,00m mais 37,00m mais 32,50m mais 51,00m mais 66,00m de largura nos fundos, na vertente do morro das Andorinhas; por uma linha com 005 segmentos: 62,00m mais 53,90m mais 117,50m mais 272,50m mais 155,00m de extensão pelo lado direito com a servidão, fundos dos lotes da quadra 001 e Gleba 01-B; e, outra linha com 003 segmentos de: 66,00m mais 290,50m mais 113,00m pelo lado esquerdo com os fundos dos lotes 033 à 041 da quadra 001, e Joaquim Neves de Souza ou sucessores; com a área de 98.240,00m²; Que, em 17/04/1.986, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a GLEBA 01-A, por último descrita, foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, matriculado no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884; Que, na Av-08, em 20/05/1.986, consta (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) – Certifico e dou fé que, cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035; Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como “Área Condominial”, com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados; Que, em 18/05/1.987, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 028, foi matriculada sob o nº 20.324, folhas 163, no livro 2-D-4; Que, em 09/02/1.988, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, as áreas privativas nºs. 004 e 005, foram matriculadas sob os nºs. 20.798 e 20.799, folhas 207 e 209, nos livros 2-D-8 e 2-D-9; Que, em 06/04/1.988, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, em razão de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, a área privativa nº 015, da Rua “A”, foi matriculada sob o nº 20.874, folhas 218, no livro 2-D-4; Que, em 12/10/1.989, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 017, foi matriculada sob o nº 22.460, folhas 080, no livro 2-E-0; Que, em 30/10/1.990, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 003, foi matriculada sob o nº 23.098, folhas 139, no livro 2-E-8; Que, em 16/05/1.997, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 025, foi matriculada sob o nº 21.985, folhas 034, no livro 2-E-5. Que as áreas privativas nºs 001 002 006 007 008 009 010 011



ANEXO

III

Prefeitura Municipal de Niterói
SERVIDOR
APROVO
10 11/09/86
40/05027/85

DATA DE EXPEDIENTE FOI PISCA
AUTENTICAÇÃO Nº 655
022009 em 26, 12, 85
D'Elia

MODIFICAÇÃO

PROJETO GLEBA 18 ITACOATIARA - DISTRITO DE NITERÓI R.J. EM SUBSTITUÇÃO AO ANEXO ANTENAS RUDEE. ÁREAS PRIVATIVAS	DE DE NITERÓI R.J. ESC 1:500	02/04
---	------------------------------------	-------

proces 40/05027/83

AUTOR E RESP TÉCNICO
Paulo Romero de C. M. Silva
Arquiteto CREA 639-D R

PROPRIETÁRIOS
Antônio Pontes
João Maria Costa

ANEXO

IV

CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI

C.O.C. 30.586-343/0001-37
RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 153
TELS. 719-9369 - 719-9978

L.º 381

Fls. 073

ATO Nº 60
PASLADADA A
DISCRIMINADA

S A I B A M

ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, NA FORMA ABAIXO:-

quantos este público instrumento de escritura /
de extinção de condomínio, virem que aos 18 (DEZOITO) ----
dias do mes de Junho, do ano de mil-novecentos e oitenta e
seis, nesta cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, em
o Cartório do 16º Ofício, na Av. Amarel Peixoto, nº 507 e las
405 a 408, Centro, compareceram como outorgantes reciproca-
mente outorgados: 1) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, industrial, ca-
sado pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divor-
cio com GIOCONDA MACACCHERO COSTA, do lar, ---- brasilei-
ros, residentes na Praia de Icaraí, nº 409/1004 - Icaraí, Ni-
terói, inscritos nos CPF sob o nº 128.968.887/72 e portado-
res das identidades ele do IPF reg. nº 951.292 exp. em ////
08/04/1964 e ela do IPF reg. nº 335.046 ---- exp. em ///
12/01/1954; --- 2) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, /
arquiteto, casado pelo regime da comunhão de bens antes da
lei do divorcio com LEILA FERRO E SILVA, economista, - brasi-
leiros, residentes na Rua dos Jasmim, nº 47 - Itacoatiara, /
Niterói, inscritos no CPF sob o nº 049.212.327/68 e portado-
res das identidades ele do IPF reg. nº 557.708 exp. em ////
02/07/82 e ela do IPF reg. nº 815.591 ----- exp. em ////
26/10/66 3) ALUISIO PITTA DA MATTA, industrial, brasileiro, /
casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divor-
cio com MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, do lar, brasileira, /
residentes na Praia de Icaraí, nº 491/1.401 - Icaraí, Nite-
rói, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897/00 e portadores /
das identidades ele do IPF reg. nº 80.390.329 exp. em ////
12/11/77 e ela do IPF reg. nº 0748338 ----- exp. em ///
21/07/1976. - 4) VIVEKANANDA PONTES DA SILVA, médico, casado /
pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divorcio com
VERA MARIA LAGE PONTES, bibliotecaria, brasileiros, residen-

Handwritten signatures and notes in the right margin, including a large signature that appears to be 'Paulo Romero de Castro Menezes Silva' and other illegible scribbles.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RETORNO DO 18.º OFÍCIO

TRASLADO E/OU CERTIDÃO

Este cópia íntegra e traslado de escritura, l.

381 - fls. 073, 75 e corresponde a Nr. 13/11
Miterá, 10, 05, 90

residentes na Rua Alzira Cortes, nº 05/1004 - Botafogo, Rio de Janeiro, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067/87 e por adquirentes das identidades ele do CRM/RJ nº 52-06927-9 exp. em 22/07/78 e ela do IPP reg. nº 1.735.344 ---- exp. em / 24/03/1975. -- Os contratantes reconhecidos como os pró prios por mim, mediante identificação, do que dou fé. E, pe los outorgantes reciprocamente outorgados, falando cada / um por sua vez e em consonância, foi dito que são senhores/ e legítimos possuidores em condomínio, de 35 (TRINTA E CIN CO) áreas de terras, e mais 01 (uma) área condominial de // 368.375,76m², desmembrados de maior porção da Gleba 1-"B", / situada em ITACOATIARA, com acesso pela Rua das Orquideas, / antiga Rua 01, no 2º distrito deste município, que após o / desmembramento as 35 áreas foram numeradas da seguinte ma neira: AP1: inscrita na PMN sob o nº 167.193; AP2: inscrita na PMN sob o nº 167.194; AP3: inscrita na PMN sob o nº 060.710-1; AP4: inscrita na PMN sob o nº 167.195; AP5: ins crita na PMN sob o nº 167.196, todos com frente para a Rua/ Particular "A"; AP6: inscrita na PMN sob o nº 167.197; AP7: inscrita na PMN sob o nº 167.198; AP8: inscrita na PMN sob o nº 167.199; AP9: inscrita na PMN sob o nº 167.200, todos/ com frente para a Rua Particular "B"; AP10: inscrita na PMN sob o nº 167.201; AP11: inscrita na PMN sob o nº 167.202; / AP12: inscrita na PMN sob o nº 167.203; AP13: inscrita na / PMN sob o nº 167.204; AP14: inscrita na PMN sob o nº 167.205; AP15: inscrita na PMN sob o nº 167.206; AP16: /// inscrita na PMN sob o nº 167.207; AP17: inscrita na PMN sob o nº 167.208; AP18: inscrita na PMN sob o nº 167.209; AP19: inscrita na PMN sob o nº 167.210; AP20: inscrita na PMN sob o nº 167.211; AP21: inscrita na PMN sob o nº 167.212; AP22: inscrita na PMN sob o nº 167.213; AP23: inscrita na PMN sob o nº 167.214; AP24: inscrita na PMN sob o nº 167.215; AP25:

CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI

C.O.C. 30 209.343/0001-57

RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 153 -
TELS. 719-9369 - 719-9978

381

Fls. 074

AP25: inscrita na PMN sob o nº 167.216; AP26: inscrita na /
PMN sob o nº 167.217; AP27: inscrita na PMN sob o nº 167.218
AP28: inscrita na PMN sob o nº 167.219; AP29: inscrita na /
PMN sob o nº 167.220; AP30: inscrita na PMN sob o nº 167.221
AP31: inscrita na PMN sob o nº 167.222; AP32: inscrita na /
PMN sob o nº 167.223; AP33: inscrita na PMN sob o nº /////
167.224; AP34: inscrita na PMN sob o nº 167.225; AP35: ////
inscrita na PMN sob o nº 167.226, todas com frente para a /
Rua Particular "A"; e 01 (UMA) área Condominial de /////
368.375,76m2, inscrita na PMN sob o nº 167.227, considerada/
remanescente; II) Que os outorgantes reciprocamente outorga
dos adquiriram os ditos imóveis em maior porção nos termos /
dos seguintes títulos: a) Escritura de compra e venda, lavra
da no 18º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 3.287, fls. 193
em 04/01/82, registrada na 7ª Circunscrição no livro 2-B-7 /
fls. 115vº matrícula 13.907; a.1) Escritura de compra e ven-
da, lavrada no 18º Ofício do Rio de Janeiro no livro 3288, /
fls. 24 em 18/02/1982, registrada na 7ª Circunscrição no 11
vro 2-B-7 fls. 115vº, matrícula 13.907; a.2) Escritura de /
compra e venda, lavrada no 16º Ofício de Niterói, no livro /
318 fls. 056 em 01/02/1985, registrada na 7ª Circunscrição /
no livro 2-B-4 fls. 115, matrícula 13.884; III) Que os outor
gantes reciprocamente outorgados de conformidade com os títu
los de propriedades acima mencionados, resolveram desmembrar
a maior porção em duas glebas, dentre elas, a designada pela
GLEBA 1-"B", registrada na 7ª Circunscrição de Niterói, no /
livro 2-B-7 fls. 115, matrícula nº 13.907, nesta Gleba fize-
ram um desmembramento de acôrdo com a planta de condomínio /
aprovada em 10/01/86, devidamente registrada nesta matrícula
nos moldes da Lei 6.766 de 19/12/79; IV) Que possuindo como/
possuem od ditos imóveis, livres e desembaraçados de todo e
qualquer ônus reais, judiciais, ou extra-judiciais, deles

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO DO 18.º OFÍCIO

TRANSLADO E/OU CERTIDÃO

da cópia íntegra e traslado da escritura, livro nº

381 de nº 73 e 75 e correspondente nº 74/740

Milano, 10 de 190

deles, pela presente escritura e na melhor forma de direito resolveram de comum acôrdo extinguir o condominio existente entre os outorgantes da seguinte maneira: A) Aos condôminos JOSÉ MARIA COELHO COSTA e s/m GIOCONDA MACACCHERO COSTA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: A.1) Áreas AP-1 com 1.301,50m2, com valor de CZ\$2.821,43; AP-8 com 1.505,00m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-12 com 2.113,95m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-14 com 466,85m2 com o valor de CZ\$2.671,43; AP-18 com 1.129,00m2 com o valor de CZ\$2.621,43; AP-19 com a área de 841,00m2, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-34 com a área de 876,00m2, com o valor de CZ\$2.621,43; e AP-35 com a área de 1.147,19m2, com o valor de CZ\$2.621,43; B) Aos condôminos PAULO ROMERO DE CASTRO MENES SILVA e sua mulher LEILA FERRO E SILVA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: B.1) Areas AP-5 com 1.610,00m2 com o valor de CZ\$2.821,43; AP-6 com 1.735,80m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-10 com 2.140,37m2, com o valor de CZ\$2.140,37; AP-16 com 502,56m2, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-24 com 705,25m2, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-25 com 773,31m2 com o valor de CZ\$2.621,43; AP-32 com 870,00m2 com o valor de CZ\$2.621,43; e AP-33 com 870,00m2, com o valor de CZ\$2.621,43; C) Aos condôminos ALUISIO PITTA DA MATTA e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: C-1) Areas AP-2 com 1.345,50m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-7 com 1.582,50m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-13 com 3.178,08m2, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-17 com 521,25m2, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-22 com 874,00m2, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-23 com 771,50m2 com o valor de CZ\$2.671,43; AP-30 com 905,00m2, com o valor de CZ\$2.671,43 e AP-31 com 865,82m2, com o valor de CZ\$2.671,43; D) Aos

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI

C.O.C. Nº 259.243-9001 87
NUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 153
TELS. 719 8369 - 719-8978

L. 381

Fls. 075

D) Aos condôminos VIVEKANANDA PONTES DA SILVA e sua mulher /
VERA MARIA LAGE PONTES, ficam pertencendo as seguintes imó-
veis: D-1) Áreas AP-4 com 1.585,00m², com o valor de //
CZ\$2.821,43; AP-9 com 2.113,01m², com o valor de CZ\$2.821,43
AP-11 com 1.638,81m², como valor de CZ\$2.821,43; AP-15 com/
535,80m², com o valor de CZ\$2.671,43; AP-20 com 896,50m² /
com o valor de CZ\$2.621,43; AP-21 com 929,06m², com o valor/
de CZ\$2.621,43; AP-28 com 987,30m², com o valor de //
CZ\$2.621,43; AP-29 com a área de 967,50m², com o valor de
CZ\$2.621,43; E) Os outorgantes reciprocamente outorgados por
manerção em condomínio com os seguintes imóveis: E-1) Áreas
AP-3 com 5.136,17m², existindo nesta área benfeitorias e /
acessões representadas por uma casa residencial com as se
quintes divisões: Pavimento inferior- Garagem, Biblioteca, /
Adega e Varanda; Pavimento Térreo: Sala, Terraço, 03 Quartos
02 Banheiros, 01 Lavabo; Cozinha, Área de Serviço, Banheiro/
de Serviço; Quarto de empregada e depósito, com o valor esti
mativo de CZ\$10.271,43; E-2) Áreas AP-26 com 709,94m², com
o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-3) Área AP-27 com //
809,25m², com o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-4) Área /
Condominal com 368.375,76m², sem valor declarado; Que não há
necessidade de tornas e compensações pelo fato de as unida-
des que ficaram pertencendo ao casal de Aluisio Pitta da Maç
ta ter area total superior ao que coube ao casal de Viveka-
nanda Pontes da Silva, estas superiores os que couberam ao /
casal de Jose Maria Coelho Costa, e estas superiores as que
couberam ao casal de Paulo Romero de Castro Menezes Silva; /
que a divisão feita está de acordo com a planta levantada e
da qual fica com cada um das partes com cópia devidamente as
sinada por todos; que eles outorgantes reciprocamente outor
gados, por estarem de inteiro acordo, fazem a presente boa,
firme e valiosa por todos os títulos de direito por si, seus

originais ou cópias autênticas
de cada e com o devido recado
para representar por pro
voladas em Assembleia
de interesse
de ratificação de previsã
is para compor os cons
(1) e Substituição(s)
ação de Contas da ad
de Ata da Assemb
convênio, para dat
lamenta de presen
de membro de
(as) (as) senha
AS. 01
MINUTO VILLAGE
VAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

seus herdeiros e sucessores. "Não existe fato gerador do /
I.T.B.I., em virtude de não haver reposição a qualquer um /
dos condôminos, conforme, receitua o Decreto Lei nº 413 de /
13/02/79 Art. 71 §§ XIV item 3". A S S I M justos e contra-
tados me pediram lhes lavrasse a presente escritura a qual/
lhes sendo lida em voz alta, deixando de comparecer as teste-
munhas, como dispõe o Provimento 18/81 de 21/10/81, da Corfe-
gadoria Geral de Justiça, deste Estado. Acharam conforme, ou-
torgaram, aceitaram e assinaram todos. CERTIDÃO DO ART: 19 /
§§ 1º e 2º. Certifico que as custas referente ao presente /
ato no valor de CZ\$ 1.121,93 ---- pela extinção de condômi-
nio, Tabela VIII, Letra " Z " que deverão ser recolhidas ao
BANERJ no próximo dia últi. Em ADILSON PESSA-
NHA RIBEIRO, Técnico Judiciário Juramentado, matrícula nº //
06/1751, lavrei, li o presente ato colhendo as assinaturas:
Em tempo declaro: Que as outorgantes reciprocamente outorgadas
GIOCONDA MACACCHERO COSTA, encontra-se inscrita no CIC sob/
o nº 777.365.837/49; e, LEILA FERRO E SILVA, encontra-se /
inscrita no CPF sob o nº 283.582.017/53.

TABELIÃO: Frei Maria da Cruz B.
JOSE MARIA DA CUNHA FILHO. Frei Maria da Cruz B.
JOSE MARIA COELHO COSTA. Frei Maria da Cruz B.
GIOCONDA MACACCHERO COSTA. Frei Maria da Cruz B.
PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA. Frei Maria da Cruz B.
LEILA FERRO E SILVA. Frei Maria da Cruz B.
ALUISIO PITTA DA MATTA. Frei Maria da Cruz B.
MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA. Frei Maria da Cruz B.
VIVEKANANDA PONTES DA SILVA. Frei Maria da Cruz B.
VERA MARIA LAGE PONTES. Frei Maria da Cruz B.

QUARTORIO DO 16. OFICIO
TRASLADO E/OU CERTIDÃO
Esta cópia integra o traslado da escritura, nº 75/75.
381 de fls. 73 e 75 e corresponde a fls. 75/75.
1015/90

expressa do artigo 1.335, do Código Civil - 566
or instrumento de proceção, em
las participar. Portanto, caso o instrum
do artigo 1.335, do Código Civil - 566
rectivo(s) comprovante(s).
o de sua(s) cota(s) de condomínio
VIII.
gra "votar nas deliberações de ass
namente serão anexadas à lista de
(artigo 654, parágrafo 2º do Códig
habilitado, com procuração especifi
dos, mesmo os ausentes e diver
próximo exercício, inclusive delib
Dia:
e última convocação, com qua
l - RJ), às 19:00h, em primei
des do Ilacatara Pampo Club
oceram à Assembleia Geral d
DINÁRIA
AÇÃO
RJ 24348-250

ANEXO V

ANEXO

VI

CONVENÇÃO
ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DO "VILLAGE ITACOATIARA"

PARTE I
DO CONDOMÍNIO

- Art. 1º - Parcelamento da Área 1B da Rua das Orquídeas em Itacoatiara, com 416 046,75 m² no 2º Dist. De Niterói adquirido em maior porção, pelos condôminos em 10/09/81 escritura lav. Pelas notas do 18º of. do Rio de Janeiro devid. Registrada no RGI da 7ª circ. De Niterói, no liv.2 B7, f. 115 v. em 20/05/86 e L. 2D7 f. 68, mat. 13907 de conformidade com proj. aprov. através Proc. 40/5027/83 da PMN, em 35 Aps e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com a Lei 4591, art. 8º de 16/12/1964.
- Art. 2º - As áreas Privativas destinam-se, exclusivamente, à edificação de unidades residenciais unifamiliares, independentes, autônomas, indivisíveis, térreas ou assobradadas, sendo permitida a construção de uma única residência em cada Área Privativa.
- Art. 3º - São consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que se vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.
- Art. 4º - São partes de propriedade exclusiva aqueias pertencentes a cada condômino compreendendo a Área Privativa e as acessões que sobre a mesma se levantarem.
- Art. 5º - As Áreas Privativas não poderão ser desmembradas, sendo expressamente proibido o fracionamento que resulte em metragem menor do que a originalmente aprovada.
- Art. 6º - As Áreas Privativas não poderão ser lembradas a áreas ou lotes situados fora dos limites do Condomínio.
- Art. 7º - São expressamente proibidas:
a) Construção de muros nas partes limitrofes das áreas privativas (A.P.) com as calçadas, Parques e

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

ANEXO

VII

30/7912/18

Juizo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói
Cartório da Dívida Ativa do Município
Escrivão: Jamyr Antônio Gomes Andrade.

Ofício nº: 1138/2001/LEF - DIST.

Processo nº : 56710/DA
Natureza : EXECUÇÃO FISCAL
Inscrição nº : 167227-8
Distribuição : 29.12.95
P/distribuidor: N/C
Partes: -Exeq.: MUNICÍPIO DE NITERÓI
Exec.: PAULO ROMERO DE C M SILVA E OTS

Niterói, 20 de abril de 2001.

Senhor Juiz Distribuidor:

Solicito de V.Exa. a RETIFICAÇÃO do polo passivo do processo em epígrafe para CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA conforme r. despacho de fls. _____, devendo ser devolvida a 2ª (segunda) via devidamente certificada, nos termos do disposto no art. 18 do Código de Normas, alterado pela Resolução nº 4/93 do Sr. Des. Corregedor Geral de Justiça, publicada no D.O. parte III, Poder Judiciário, de 26 de agosto de 1993.

Renovo a V.Exa., na oportunidade, meus protestos de estima e consideração.

PLÍNIO PINTO COELHO FILHO
Juiz de Direito

Ao
Excelentíssimo Senhor Doutor
Juiz Distribuidor da Comarca de Niterói

(AMP)

ANEXO

VIII

30/7912/18

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fig. 408

50
Luzaira dos Santos Vilar
Matricula 232.679-1

Consulta Processual - Número - Primeira Instância

As informações aqui contidas não produzem efeitos legais.
Somente a publicação no DJERJ oficializa despachos e decisões e estabelece prazos.

Processo Nº 0015970-11.1995.8.19.0002

TJ/RJ - 25/05/2018 13:49:40

ARQUIVADO EM DEFINITIVO - MAÇO Nº 8582, em 12/04/2016

Comarca de Niterói	1ª Vara Cível Central da Dívida Ativa
Endereço:	Rua Visconde de Sepetiba 519 7º andar
Bairro:	Centro
Cidade:	Niterói
Ofício de Registro:	1º Ofício de Distribuição de Niterói
Ação:	IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano / Impostos
Assunto:	IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano / Impostos
Classe:	Execução Fiscal
Número do tomo:	56710/DA
Livro:	12
Folha:	47
Exequente	MUNICÍPIO DE NITERÓI
Executado	CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA Listar alterações / exclusões de personagens
Tipo do Movimento:	Arquivamento
Data de arquivamento:	12/04/2016
Tipo de arquivamento:	definitivo
Maço:	8582
Maço recebido pelo arquivo em:	13/04/2016
Local de arquivamento:	Arquivo Geral - Rio de Janeiro
Tipo do Movimento:	Recebidos os autos
Data do recebimento:	18/01/2016
Tipo do Movimento:	Remessa
Destinatário:	Procuradoria do Município
Data da remessa:	16/11/2015
Prazo:	15 dia(s)
Tipo do Movimento:	Recebimento
Data de Recebimento:	22/05/2015

Tipo do Movimento:
Data Sentença:
Descrição:

Sentença - Declarada decadência ou prescrição
21/05/2015
(...) Isto posto, DECRETO DE OFÍCIO a prescrição do(s) crédito(s) tributário(s), JULGANDO EXTINTA(S) a(s) EXECUÇÃO FISCAL/EXECUÇÕES FISCAIS com resolução de mérito, em conformidade ao estatuído pelo artigo 156, inciso V,...

[Ver integral da\(s\) Sentença](#)
[Visualizar Ato Assinado Digitalmente](#)

Tipo do Movimento:
Data da conclusão:
Juiz:

Conclusão ao Juiz
21/05/2015
ANDREA GONCALVES DUARTE JOANES

Tipo do Movimento:
Data da distribuição:
Serventia:

Distribuição Processos antigos
29/12/1995
Cartório da Dívida Ativa (Inativo) - 7ª Vara Cível

Processo(s) no Tribunal de Justiça:

Não há.

Localização na serventia:

Arquivo Geral

Os autos de processos findos terão como destinação final a guarda permanente ou a eliminação, depois de cumpridos os respectivos prazos de guarda definidos na Tabela de Temporalidade de Documentos do PJERJ.

ANEXO

IX



10/31/01

PROCN 030/000653/2021
Fls: 51

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^o. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL, DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N. 58710/07
EXECUTADO: Paulo Romão
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

89/90/91
da E. M. 1 filia e 078

São, como requerida, instruídas no J. J. 1.
tudo, anexo-se também com os autos do extinto
Niterói, 1 / 2000

MINISTRO PÚBLICO GERAL FILIADO
Juiz de Direito

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG. 4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para ~~Paulo Romão~~ anexo conforme informação fornecida

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2001.

PROCURADOR

Porto 4
Niterói
Mat. 221254-6



701 313107

PROCNIT
Processo: 080/0006538/2021
Fls: 52
Matrícula dos Santos V.
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^a. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º: 16/25/DA - 92/93
EXECUTADO: Paulo Roberto de L. F. Santos
Inscrição: 167.227-9
Cartório da Dívida Ativa

[Faded stamp and signature area]

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - P.G.A., por seu procurador, nos autos em epigrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Paulo Roberto de L. F. Santos conforme informação fornecida anexo

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 23 de fevereiro de 2008

[Handwritten signature]
PROCURADOR

Ronaldo M. Silva
Procurador
Mat. 221234



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 53
Ladiva dos Santos V
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^o. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 114108/DA - 94
EXECUTADO: Paulo Romão de C.M. Silva et al
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

Se, como requerido, Antecipar-se no A.F.A.
depois, arquivado mediante com o cadastro do sujeito.
Niterói, ... /2009

PLÍNIO DE ALMEIDA COSTA FILHO
Juiz de Direito

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Ex^{ta}, requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Paulo Romão de C.M. Silva et al conforme informação fornecida anexo

Nestes Termos
P Deferimento

NITERÓI, em 23 de fevereiro de 2009.

PROCURADOR
Ronaldy M. Palmona
Procurador
M.O. 221254 E



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 54
Luzaira dos Santos Vito
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 144119/BA - 95
EXECUTADO: Paulo Lourenço de C.M. Silva e o/s
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

... COM RECURSOS. ...
... expedida ...
Niterói, 1 / 2004
PRIMEIRO SECRETÁRIO FISCAL
Juiz de Direito

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a nulância do polo passivo da presente execução, para Carla Augusta Vilhote de Azevedo conforme informação fornecida anexa

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 23 de fevereiro de 2004.

PROCURADOR

Ronaldo M. Pereira
Procurador
144.221264-6



70/313/07

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 56

Secretaria dos Santos Viana
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º
EXECUTADO
Inscrição
Cartório da Dívida Ativa

176049/PA - 96
~~Paulo Henrique de M. Silva e ds~~
157227-8

Sig. não requerido. Retirado da O.R.O.
depois de verificado que os dados do contribuinte
Niterói, 1/2000
PLAQUEADO COMO FICHA
de Direito

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de V. Exa. requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para ~~Paulo Henrique de M. Silva e ds~~ conforme informação fornecida comprova doc. anexo

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2004.

PROCURADOR
Romão M. Palmeira
Procurador
N.º 221264-5

ANEXO X

fol 313/01

PROCNIT
Processo 030.0006338/2021
Fls: 57
Luiz Carlos Santos Vian
Matricula 232.679.1

1 - IPTU Inscrição:167227-8
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA
Técnica:2 02 433 0413 001 86 TLC:10
Taxação:81 Vl.Venal: 274.965,69
RUA A, S/N
ITACOATIARA

*** DEMONSTRAÇÃO DE DÉBITOS ***
*** Exercício s/correção ***
*** Valores expressos em Real ***

Ano	Periodo em débito	Valor principal:	Valor total	Tipo do Débito
1987	10/11/12/	828,01	1.159,21	Ajuizado
1988	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	2.629,95	3.681,93	Ajuizado
1989	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	4.315,76	6.042,06	Ajuizado
1990	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	6.479,35	9.071,09	Ajuizado
1991	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	6.603,93	9.245,51	Ajuizado
1992	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	15.215,66	21.301,92	Ajuizado
1993	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.715,55	15.001,77	Ajuizado
1994	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.715,55	15.001,77	Ajuizado
1995	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.636,54	14.891,16	Ajuizado

Valor principal: 10.636,54
Valor total : 14.891,16
Tipo do Débito : Ajuizado

70/313/07

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 58
Juiz de Direito dos Santos
Matrícula 232.671

1997 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Débito : Normal

1998 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Débito : Normal

1999 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.447,14
Valor total : 14.617,29
Tipo do Débito : Normal

2000 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,15
Valor total : 12.824,62
Tipo do Débito : Normal

2001 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,32
Valor total : 9.691,32
Tipo do Débito : Exercício Atual

V A L O R N Ã O P A R C E L A D O
Principal: 119.942,47 Total: 167.167,75
Débito total c/acréscimos legais
estabelecidos na lei 480/83

NÃO VALE COMO
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO
===== F I M =====

ANEXO

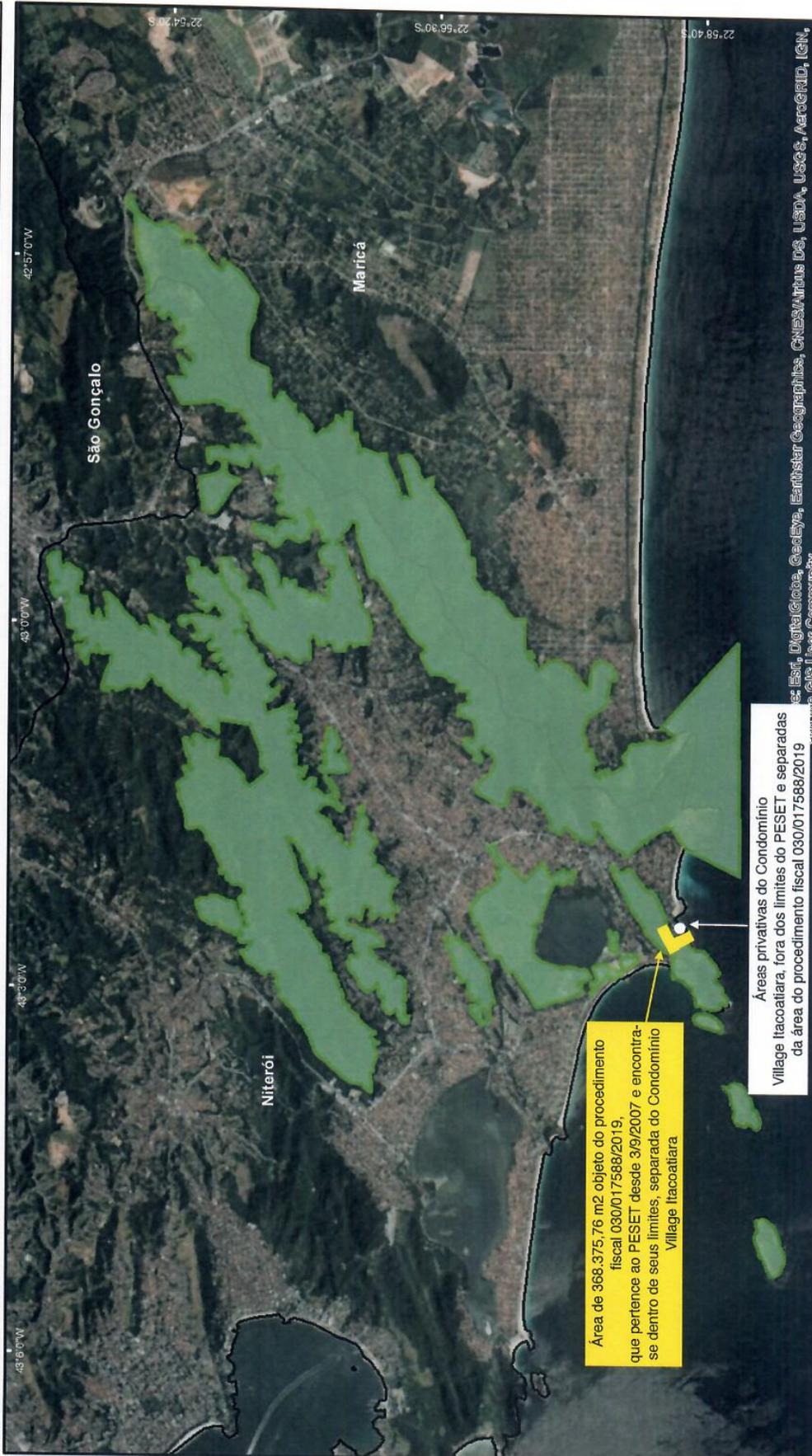
XI

Loteamento Serra Mar de Itaipuaçu no ponto 74 de coordenadas (N.E. 7459, 310; 703, 590); segue na direção sudoeste por este limite até encontrar a lateral direita do lote 187 deste loteamento; segue na direção sudeste por esta lateral até encontrar a testada do lote 198; segue na direção sudoeste por esta testada e pela lateral direita deste lote até encontrar o fundo da "área reservada ao proprietário"; segue na mesma direção pelo fundo e pela lateral direita desta área até encontrar o fundo do lote 204; segue na mesma direção pelo fundo deste lote e pela lateral direita do lote 210 até encontrar a Rua Professor José Elias; segue na direção noroeste por esta rua até encontrar a Estrada Gilberto Carvalho; segue na direção sudeste por esta estrada até encontrar a lateral esquerda do lote 6; segue na direção sudoeste por esta lateral, pelo fundo e pela lateral direita deste lote até encontrar a testada do lote 7; segue na direção sudeste por esta testada e pela testada dos lotes 8 ao 11 até encontrar a lateral esquerda do lote 12; segue na direção sudoeste por esta lateral, pelo fundo e pela lateral direita deste lote até encontrar a testada do lote 13; segue na direção sudeste pela testada deste lote ao 17, cruzando a servidão, até encontrar a lateral esquerda do lote 18; segue na direção sudoeste por esta lateral e pelo fundo deste lote ao 20 até encontrar o fundo do lote 64; segue na direção sudeste pelo fundo deste lote e fundo do lote 65 até encontrar o limite deste loteamento no ponto 75 de coordenadas (N.E. 7458, 740; 703, 155); segue na direção nordeste por este limite até encontrar a curva de nível 15 metros no ponto 76 de coordenadas (N.E. 7458, 785; 703, 290); segue na direção sudeste por esta curva de nível até encontrar o limite do Condomínio Floresta do Elefante no ponto 77 de coordenadas (N.E. 7458, 430; 703, 490); segue na direção sudoeste por este limite até encontrar a lateral direita da área privativa 10; segue na direção sudeste por esta lateral e pela sua projeção, até encontrar o fundo da área privativa 11; segue na mesma direção pelo fundo desta área privativa e das áreas 12 a 14 até encontrar o fundo da área privativa 19; segue na direção sudoeste pelo fundo desta área privativa e pelo fundo das áreas privativas 20 a 37 até encontrar a orla marítima no ponto 78 de coordenadas (N.E. 7458, 025; 703, 600); segue na direção sudoeste pela orla marítima até encontrar o ponto inicial desta descrição. Ver tópico

II - 2ª PARTE CONTINENTAL: É delimitada por uma linha perimetral com início na orla marítima no ponto 1 de coordenadas (NE 7 457.780,00; 700.790,00); segue na direção noroeste pelo limite do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar a testada do lado esquerdo da área particular AP 13 de coordenadas (NE 7 457.912,65; 700.733,15); segue na direção sudoeste pela lateral da área particular destinada ao reservatório de abastecimento de água potável do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.908,71; 700.723,96); segue na direção noroeste pelos fundos da área privativa destinada ao reservatório de água potável do Condomínio Village de Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.936,28; 700.712,14); segue na direção nordeste pelo lado da área privativa destinada ao reservatório de água potável até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 457.940,22; 700.721,33) segue na direção noroeste pela lateral direita da área privativa AP 18 até encontrar o fundo desta área privativa no ponto de coordenada (NE 7 457.977,91; 700.705,18); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privativas AP 18, AP 19, AP 20, AP 21, AP 22, AP 23 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 458.030,94; 700.768,38); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privativas AP 24, AP 25, AP 26, AP 27, pelo fundo da área privativa condominial referente ao jardim e fundo das áreas privativas AP 28, AP 29, AP 30, AP 31, AP 32, AP 33, AP 34, AP 35 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7458.105,00; 700.955,00); segue na direção noroeste por esta lateral até encontrar o fundo da quadra 1 do Loteamento Itacoatiara no ponto 3 de coordenadas (N.E. 7458, 105; 700,

ANEXO XII

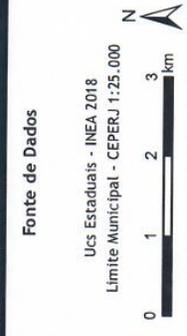
Parque Estadual da Serra da Tiririca



Área de 368.375,76 m² objeto do procedimento fiscal 030/017588/2019, que pertence ao PESET desde 3/9/2007 e encontra-se dentro de seus limites, separada do Condomínio Village Itacoatiara

Áreas privadas do Condomínio Village Itacoatiara, fora dos limites do PESET e separadas da área do procedimento fiscal 030/017588/2019

- Legenda**
- PE da Serra da Tiririca
 - Limite Municipal



Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000

inea
Instituto Estadual de Ambiente

Fonte da imagem aérea: Imagem obtida do DFCOMP, banco de dados do Instituto de Aeronáutica e Espaço (IAE) do Exército Brasileiro. Imagem de satélite: Imagem obtida do Google Earth. Imagem de satélite: Imagem obtida do Google Earth. Imagem de satélite: Imagem obtida do Google Earth.

30/04/2021

Email – Protocolo – Outlook

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 63

Impugnação/Revisão de Lançamento do IPTU - Inscrição/Matrícula 167196-5 - Rua das Orquideas, 01 - AP 05 - Zen Niterói Participações LTDA.

Brunno Martins <brunno.martins@mgemal.com.br>

Qui, 29/04/2021 13:54

Para: Protocolo <protocolo@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

 1 anexos (13 MB)

AP 05.pdf;

Prezados, boa tarde.

Em anexo a documentação necessária para contestar o lançamento do IPTU da inscrição dissertada.

Impugnação/Revisão de Lançamento do IPTU - Inscrição/Matrícula 167196-5 - Rua das Orquideas, 01 - AP 05 - Zen Niterói Participações LTDA.

 | GRUPO MGEMAL | **Brunno Martins** | Diretor | (21) 2707-9300 | brunno@mgemal.com.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 64

Processo:	030/006538/2021
Data:	03/05/2021
Folhas:	
Rubrica:	

INTERESSADO. ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.196-5
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

Relatório

_____ Trata-se de impugnação ao lançamento anual do IPTU do exercício de 2021, c/c anos anteriores, retroativamente a 2014, fazendo referência ao procedimento fiscal nº 030017588/2019.

Entende-se que a impugnação é tempestiva, porque protocolada até o dia 30 de abril de 2021, na forma do art. 63, §1º, da Lei nº 3368/2018. A parte signatária é legítima, por se tratar de um dos sócios da proprietária com poderes de administração.

De início, cabe dizer que o objeto da presente impugnação é a alteração nos elementos do cadastro empreendida por meio de procedimento iniciado no processo nº 030017588/2019 e que resultou em notificações de lançamento complementar de IPTU.

Nessa toada, cabe dizer que a impugnação aos lançamentos complementares já foi analisada nos autos do processo de nº 030000357/2020. Naquele processo, os lançamentos complementares foram julgados improcedentes em 1ª instância, haja vista a configuração de mudança de critério jurídico da Administração Pública, em desacordo com o art. 146, do Código Tributário Nacional.

No entanto, as alterações cadastrais foram reputadas válidas. A Coordenação de Tributação entendeu ser sua a competência para o julgamento do tema, por considerar que a questão jurídica da propriedade da área remanescente era o único objeto da impugnação.

Superada a breve explanação do tema, passa-se ao relato da impugnação.

Segundo o impugnante, **“a área que se pretende ratear da matrícula 167.227-8 que se pretende cancelar foi adquirida em 1982 por Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros e até 2007 manteve-se na propriedade, posse e pleno domínio deles, nunca tendo sido registrado qualquer documento de transferência cartorial ou judicial que permitisse o uso comum da área pelos condôminos de qualquer dos condomínios citados”**.

Em suma, o impugnante alega que a área condominial rateada e objeto de lançamento pelo Município não pertenceria ao condomínio, mas tratar-se-ia de área remanescente de propriedade de terceiros (PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES e outros).

Ainda segundo o impugnante, aquela área remanescente foi **“incorporada em 2007 pelo Governo Estadual do Rio de Janeiro, para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), tornando-se a área um patrimônio público impossível de ser usufruído como de uso comum pelos condôminos de qualquer dos dois condomínios citados”**.

Análise

Primeiramente, não procede a alegação de que a área rateada não pertence aos condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 65

Processo:	030/006538/2021
Data:	03/05/2021
Folhas:	
Rubrica:	

INTERESSADO. ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.196-5
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

O teor da certidão de fls. 25/31, expedida pelo RGI da circunscrição do imóvel, notadamente o Av-08, dá conta de que a área 1-B, de fato, foi desmembrada 35 outras designadas AP 001 à AP 035 e de que haveria uma área remanescente que **“foi considerada pela Municipalidade como área condominial, com 368.375,76 mts, inscritas na PMN sob o n. 167.277, permanecendo, assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados”**.

Ocorre que a interpretação adotada pelo requerente acerca da Av-08 é equivocada e até contraditória.

Em verdade, do teor do Av-08 infere-se que a área remanescente é de propriedade dos titulares das AP 001 à 035, em condomínio.

A convenção de condomínio do Village Itacoatiara, transcrito no RGI da circunscrição em 14/01/2002 (AV-09), aliás, corrobora a situação condominial daquela área em relação aos proprietários das AP desmembradas.

De fato, nos termos daquela convenção **“São consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiros, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que se vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum”**.

Ora, pelo teor da referida convenção, infere-se que o Condomínio Village Itacoatiara não se limita a simplesmente áreas privativas e ruas internas, como alega o requerente, mas também aquela área remanescente.

Aliás, consta do CNPJ e ata de assembleia do condomínio que a mesma é situada na rua das Tulipas n. 99, endereço do imóvel de matrícula 167.227-8.

Note-se que, pelos princípios registrais da continuidade, concentração e fé-pública, não haveria como registrar a convenção do condomínio abarcando área que não fosse de propriedade do condomínio.

Outrossim, incide na espécie a vedação do comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*), pelo qual o condômino não poderia rechaçar a propriedade que o condomínio na sua convenção reconhece expressamente.

Assim, na medida em que, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º, do CTM, **“A área do terreno considerada no cálculo do imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo”**, a inclusão da área remanescente na base de cálculo do IPTU é perfeita, lícita e legal.

Por outro lado, a suscitada incorporação da área remanescente pelo Parque Industrial da Serra da Tiririca, não merece melhor sorte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 66

Processo:	030/006538/2021
Data:	03/05/2021
Folhas:	
Rubrica:	

INTERESSADO. ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.196-5
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

É que a tão só declaração de utilidade pública da área, pela Lei Estadual n. 5079/2007, não implica na desapropriação do imóvel ou mesmo a impossibilidade de ser usufruído pelos condôminos.

De fato, nas lições do Ilustre Administrativista José dos Santos Carvalho Filho, “**É o pagamento da indenização que dá ensejo à consumação da desapropriação e à imissão definitiva na posse do bem pelo expropriante**”. (Manual de Direito Administrativo, Editora Atlas, 32ª Edição, 2018, pg. 916)

A rigor, a dita “incorporação”, trata de simples limitação administrativa que, por si só, não afasta a incidência do IPTU.

Nesse sentido, é recorrente a Jurisprudência do STJ:

TRIBUTÁRIO. IPTU. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CUMULADA COM A NOTA DE NON AEDIFICANDI. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO.

1. Discute-se nos autos a incidência de IPTU sobre imóvel urbano declarado em parte como área de preservação permanente com nota non aedificandi.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, “A restrição à utilização da propriedade referente a área de preservação permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações.”(REsp 1128981/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/03/2010, DJe 25/03/2010).

3. O fato de parte do imóvel ser considerada como área non aedificandi não afasta tal entendimento, pois não há perda da propriedade, apenas restrições de uso, a fim de viabilizar que a propriedade atenda à sua verdadeira função social. Logo, se o fato gerador do IPTU, conforme o disposto no art. 32 do CTN, é a propriedade de imóvel urbano, a simples limitação administrativa de proibição para construir não impede a sua configuração.

4. Não há lei que preveja isenção tributária para a situação dos autos, conforme a exigência dos arts. 150, § 6º, da Constituição Federal e 176 do CTN. Recurso especial provido.

(REsp 1482184/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 24/03/2015)

Note-se, ainda que a referida área remanescente seja *non aedificandi*, não estaria contemplada pelo disposto no artigo 6º, VIII, do CTM, que isenta “os terrenos inteiramente situados em áreas declaradas non aedificandi, inclusive os subaquáticos”

É que a área remanescente em questão, em verdade, integra as AP desmembradas, que não foram declaradas *non aedificandi*.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo:	030/006538/2021
Data:	03/05/2021
Folhas:	
Rubrica:	

INTERESSADO. ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.196-5
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

Com efeito, é acessória das AP desmembradas, incidindo no caso o princípio da gravitação jurídica, pelo qual o acessório segue a sorte do principal (*accessorium sequatur principale*).

Ou seja, seja a AP não é contemplada pela isenção e área condominial que a integra também não é.

Sem prejuízo, considerando que integra as AP desmembradas, o terreno em questão seria parcialmente situado em área declarada *non aedificandi* e não “inteiramente”, conforme dispõe o artigo 6º, VIII, do CTM.

Nunca é demais pontuar que, nos termos do artigo 111, II, do CTN, as normas de veiculam isenção devem ser interpretadas literalmente, leia-se, restritivamente.

Nesse contexto, a inclusão da área remanescente na base de cálculo do IPTU devido pelos condôminos, não é só amparada, mas, sobretudo, imposta por lei.

DECISÃO

Por todo o exposto, com fulcro no art. 73, da Lei nº 3368/2018, c/c art. 10, I, da Resolução SMF nº 49/2020, JULGO IMPROCEDENTE A IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO DE IPTU DO EXERCÍCIO DE 2021, OBJETO DO PRESENTE PROCESSO.

Quanto à impugnação aos exercícios retroativos, DEIXO DE CONHECER A IMPUGNAÇÃO, HAJA VISTA QUE O TEMA JÁ FOI OBJETO DO PROCESSO Nº 030000357/2020.

Em caso de interposição de recurso voluntário, sugiro que, caso a impugnação ao processo nº 030000357/2020 ainda não tenha sido julgada, os processos sejam reunidos para julgamento conjunto, evitando-se decisões conflitantes.

Ao FNPF, para comunicar, por e-mail informado nos autos, na forma da Resolução SMF nº 47/2020, a decisão à impugnante, aguardando-se o prazo recursal.

COTRI, 03/05/2021.

Juan Rodrigues Penna da Costa
Coordenador de Tributação

Nº do documento:	03204/2021	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	PASSAR E-MAIL		
Autor:	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
Data da criação:	18/05/2021 15:59:09		
Código de Autenticação:	514827868891A28B-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

PROCESSO ENCAMINHADO PARA O SERVIDOR, FELIPE, PARA PROVIDENCIAR O E-MAIL.

ELIZABETH N. BRAGA

228625

NITERÓI, 18/05/2021

Documento assinado em 18/05/2021 15:59:09 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /
MAT: 2286250

22/05/2021

Email – Núcleo de Processamento Fiscal – Outlook

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 69**ENC: DECISÃO PROCESSO DE N°. 030/006538/2021 - RESOLUÇÃO N°. 47/2020**

Núcleo de Processamento Fiscal <cartorio@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Sáb, 22/05/2021 12:52

Para: brunno.martins@mgemal.com.br <brunno.martins@mgemal.com.br>

 2 anexos (357 KB)

TERMO DE CIENCIA DIGITAL 006538 2021.pdf; DECISÃO PROCESSO 006538 2021.pdf;

Boa tarde.

Informamos que o processo em questão já foi decidido, e estamos encaminhando por e-mail as cópias da decisão, conforme solicitado pelo órgão julgador de acordo com a Resolução SMF n°. 47/2020.

Pedimos por gentileza que acusem o recebimento, e o sujeito passivo recebedor através do termo de ciência encaminhado conforme resolução n° 47/2020.

"CAPÍTULO III**DA COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA DOS ATOS PROCESSUAIS Seção I Da comunicação dos atos relativos a processo inaugurado com petição encaminhada por e-mail**

Art. 12. Os atos relativos ao processo inaugurado com petição encaminhada por e-mail devem ser comunicados mediante o envio de mensagens para o mesmo e-mail utilizado pelo postulante para encaminhar a petição que inaugurou o processo cujos atos devem ser comunicados, salvo na hipótese prevista no § 3º do art. 10. 5

Art. 13. Considera-se a comunicação ocorrida após 15 (quinze) dias contados do envio da mensagem para o e-mail do postulante, ou no momento em que se comprove, de alguma forma, o acesso ao e-mail do postulante, o que ocorrer primeiro, salvo na hipótese prevista no art. 17."

Atenciosamente

Filipe Trindade da Silva
Assessor Administrativo
Núcleo de Processamento Fiscal - FNPF
Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói

Você já conhece os serviços que a Secretaria de Fazenda disponibiliza online?

Para mais informações acesse: <https://fazenda.niteroi.rj.gov.br/site/servicos/>

[Atendimento Eletrônico](#) | [Secretaria da Fazenda de Niterói](#)

Serviços online oferecidos pela SMF. 2ª via de IPTU e informações do imóvel; Consulta e 2ª Via de ISS e Taxas; Consulta sobre o andamento de processos da Prefeitura de Niterói

Nº do documento:	05312/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	AO DETRI		
Autor:	2440430 - FERNANDA DOS SANTOS MARTINS		
Data da criação:	13/10/2022 15:10:05		
Código de Autenticação:	5EECB4A15D4A1292-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Detri.

Senhor Diretor,

Retornamos os autos para as providências necessárias, tendo em vista a cientificação por e-mail da decisão de primeira instância proferida nas fls. 67 e a inércia por parte do contribuinte sem sua manifestação no prazo estabelecido.

Scart, em 13 de outubro de 2022.

Documento assinado em 13/10/2022 15:10:05 por FERNANDA DOS SANTOS MARTINS -
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO / MAT: 2440430

Niterói, 20 de dezembro de 2022

À
Diretoria de Tributação
Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói

PROTOCOLADO

Em 21/12/22
Marcelle Chionello
Marcelle Chionello
Mat. 242157-5

REF: ADITAMENTO AO PROCESSO 030/006538/2021 EM TRÂMITE NO DETRI

MOTIVO: AVERBAÇÃO REALIZADA NA CERTIDÃO RGI 20.799-A POSTERIOR ÀS DECISÕES TOMADAS NO PROCESSO EM QUESTÃO

O proprietário da **AP 005** do Condomínio Village Itacoatiara, ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 10.623.540/0001-85, devidamente representado conforme documentação anexa, vem por meio desta interpor o presente **ADITAMENTO AO PROCESSO 030/006538/2021**, no qual requer a correção do erro cadastral determinado pelo procedimento fiscal 030/017588/2019 na **matrícula 167.196-5**, e a consequente retomada da área correta do lote e do valor venal de 2019, por ocorrência de fato novo posterior à decisão promulgada no processo.

Como prova definitiva do erro cadastral cometido no procedimento fiscal 030/017588/2019, a Requerente apresenta em anexo a certidão atualizada de ônus reais da matrícula RGI **20.799-A** referente à **AP 005**, na qual o tabelião responsável pelo Cartório do 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói fez acrescentar, no último dia **10 de novembro de 2022**, a **AV-08** para discriminação da área total do lote mencionado, esclarecendo de forma irrefutável a questão contemplada no presente processo.

Note-se que tal averbação foi realizada **posteriormente** às análises dos agentes municipais responsáveis pela conclusão do procedimento fiscal 030/017588/2019 e pelas decisões tomadas ao longo do processo 030/006538/2021 em tela.

Conforme a mencionada AV-08, a **AP 005** tem a **área total de 1.610,00 m²**, exatamente a mesma que constava no cadastro da matrícula **167.196-5** até 2019, antes de ser alterada a partir de 2020 pelo erro cadastral determinado pelo processo 030/017588/2019. Segue sua transcrição:

AV.08 / 20.799-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). *Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a **ÁREA PRIVATIVA n° 5 (cinco)**, objeto desta matrícula **tem a área total do terreno de 1.610,00 m²**. Niterói, 10 de novembro de 2022.*

Ademais, o tabelião responsável pelo Cartório do 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói também fez acrescentar, no mesmo dia **10 de novembro de 2022**, averbações nas certidões das matrículas RGI **20781-A**, **20782-A** e **20798-A** para discriminar as áreas totais respectivamente das **APs 001**, **002** e **004**, também de propriedade da ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA. Conforme tais certidões apresentadas em anexo, **todas datadas de 10 de novembro de 2022**, a **AP 001 tem área total de 1.301,50 m²**, a **AP 002 tem área total de 1.345,50 m²** e a **AP 004 tem área total de 1.585,00 m²**.

Adicionalmente, é apresentada em anexo a certidão da matrícula **RGI 23098-A** referente à **AP 003**, também de propriedade da ZEN NITÉROI PARTICIPAÇÕES LTDA. Datada de **10 de novembro de 2022**, a referida certidão atesta em seu preâmbulo de descrição do imóvel que o lote em questão tem **área total de 5.136,17 m2**.

Com base nos fatos novos apresentados, posteriores à conclusão do processo 030/017588/2019, ficam evidenciados os erros cadastrais cometidos por uma decisão administrativa sem fundamentação na documentação do Registro Geral de Imóveis, que mandou ratear indevidamente pelas 35 APs do condomínio uma área de 368.375,76 m2 de propriedade de terceiros (conforme comprovado pela certidão da **matrícula RGI 13.907-A** também anexa), alterando assim sem base legal as áreas da AP 001 para 11.904 m2, da AP 002 para 11.948 m2, da AP 003 para 15.739 m2, da AP 004 para 12.188 m2 e da AP 005 para 12.213 m2.

As certidões ora apensadas não deixam dúvidas que a **AP 001 tem área total de 1.301,50 m2**, a **AP 002 tem área total de 1.345,50 m2**, a **AP 003 tem área total de 5.136,17 m2**, a **AP 004 tem área total de 1.585,00 m2** e a **AP 005 tem área total de 1.610 m2**.

Já a certidão da matrícula RGI **13.907-A** comprova que a área de 368.375,76 m2, cujo rateio foi indevidamente determinado pelo processo 030/017588/2019, permanece na propriedade de Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta, Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferra e Silva e José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa.

Como pá de cal sobre a questão, a seguir demonstramos que as caracterizações das metragens das **APs 001, 002, 003, 004 e 005** que constam na certidão da matrícula **13.907-A** são exatamente as mesmas que constam nas certidões das matrículas **20.781-A, 20.782-A, 23.098-A, 20.798-A e 20.799-A**. A diferença é que, enquanto a certidão da matrícula **13.907-A** não especifica a área total do imóvel com as metragens mencionadas, dando margem ao equívoco cometido no procedimento fiscal 030/017588/2019, as certidões atualizadas das matrículas **20.781-A, 20.782-A, 23.098-A, 20.798-A e 20.799-A**, passaram a especificar a área total das mesmas metragens mencionadas, não deixando margem a qualquer dúvida, conforme comprovamos a seguir.

Quanto à **AP 001**, a certidão da matrícula **RGI 13.907-A** atesta em sua AV-05 que, após o desmembramento da Gleba 01-B, ela passou a ser descrita e caracterizada da seguinte maneira: 19,00m de frente para a Rua A, 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico, por 86m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente, e 106,60 m do lado esquerdo para a AP 002. Essas são exatamente as mesmas medidas que constam na caracterização do imóvel no preâmbulo da certidão da matrícula **20.781-A**, que na sua AV-08 atesta que o imóvel assim caracterizado tem **área total de 1.301,50 m2**.

Quanto à **AP 002**, a certidão da matrícula **RGI 13.907-A** atesta em sua AV-05 que, após o desmembramento da Gleba 01-B, ela passou a ser descrita e caracterizada da seguinte maneira: uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m de frente para a Rua A, 10,80m de fundos com o Oceano Atlântico, por 106,50m do lado direito para a AP 01 e 112 m do lado esquerdo para a AP 03. Essas são exatamente as mesmas medidas que constam na caracterização do imóvel no preâmbulo da certidão da matrícula **20.782-A**, que na sua AV-08 atesta que o imóvel assim caracterizado tem **área total de 1.345,50 m2**.

Quanto à **AP 003**, a certidão da matrícula **RGI 13.907-A** atesta em sua AV-05 que, após o desmembramento da Gleba 01-B, ela passou a ser descrita e caracterizada da seguinte maneira: 47,74 m de frente para a Rua A, 51,60m de fundos com o Oceano Atlântico, por 112,00 do lado direito para a AP 02 e uma linha de dois segmentos com 100,00 mais 13,00 do lado esquerdo com uma servidão de passagem de águas pluviais, junto à AP 04. Essas

são exatamente as mesmas medidas que constam na caracterização do imóvel no preâmbulo da certidão da matrícula **23.098-A**, que atesta nesse mesmo preâmbulo que o imóvel assim caracterizado tem **área total de 5.136,17 m²**.

Quanto à **AP 004**, a certidão da matrícula **RGI 13.907-A** atesta em sua AV-05 que, após o desmembramento da Gleba 01-B, ela passou a ser descrita e caracterizada da seguinte maneira: 21,50m de frente para a Rua A, 15,20m de fundos com o Oceano Atlântico, por uma linha com dois segmentos de 100,00 m mais 13,00 do lado direito com uma servidão para passagem de águas pluviais e 105,40m do lado esquerdo para a AP 05. Essas são exatamente as mesmas medidas que constam na caracterização do imóvel no preâmbulo da certidão da matrícula **20.798-A**, que na sua AV-08 atesta que o imóvel assim caracterizado tem **área total de 1.585,00 m²**.

Quanto à **AP 005**, a certidão da matrícula **RGI 13.907-A** atesta em sua AV-05 que, após o desmembramento da Gleba 01-B, ela passou a ser descrita e caracterizada da seguinte maneira: 17,50m de frente para a Rua A, 14,80m de fundos com o Oceano Atlântico, por 105,40m do lado direito para a AP 04 e 115,20m do lado esquerdo para a AP 06. Essas são exatamente as mesmas medidas que constam na caracterização do imóvel no preâmbulo da certidão da matrícula **20.799-A**, que na sua AV-08 atesta que o imóvel assim caracterizado tem **área total de 1.610,00 m²**.

Em virtude do exposto, a requerente vem solicitar:

- a. A correção do erro cadastral promovido na matrícula **167.196-5**, a fim de refletir a área de 1.301,50 m² atestada pela certidão do Registro Geral de Imóveis de Niterói, bem com a retomada do valor venal de 2019 referente a tal área.
- b. A anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL na matrícula **167.196-5** determinados pelo procedimento fiscal 030/017588/2019, que se baseou, conforme comprovado, em premissas que contrariam a documentação do Registro Geral de Imóveis de Niterói.
- c. A imediata emissão, sem qualquer multa, juros ou mora, dos carnês de IPTU emitidos a partir do exercício de 2020 referentes à matrícula **167.196-5** tomando por base sua área correta de 1.310,50 m², com os respectivos descontos de Bom Pagador e assemelhados, assim como os devidos descontos para pagamento em cota única, dada a comprovação do erro que determinou a alteração dos dados cadastrais do imóvel em questão.
- d. Os mesmos procedimentos listados acima com relação às matrículas **167.193-2**, **167.194.0**, **60.710-1** e **167.195-7**, referentes respectivamente às **APs 001, 002, 003 e 004**, que são objeto dos processos de mesmo teor de números **030/006533/2021** (em trâmite no SCART), **030/006534/2021** (em trâmite no COCIM), **030/006535/2021** e **030/006536/2021** (ambos em trâmite no SCART).



ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ 10.623.540/0001-85

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIAO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 - Centro-Niterói-RJ - CEP 24030-106 - Tel. (21) 2722-0065 - atendimento@cartorio16niteroi.com.br



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

13.907-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Prédio residencial, não averbado, sem número, localizado em "ITACOATIARA", no 2º Distrito deste Município, com testada para a Rua 001 (um), remanescente de um desmembramento ali levado a efeito, oriundo de uma área de terras, cuja transcrição anterior ocorreu na Comarca de São Gonçalo/RJ, 2ª Circunscrição, no livro 003, folhas 091 e 095, sob os n.ºs. 337 e 347, inscrito na P.M.N. sob o n.º 060.710-1, medindo: 113,00m onde confronta com terras de propriedade de Joaquim Neves de Souza; seguindo o rumo NO em linha reta até encontrar um marco formado por uma cruz de pedras, já nas vertentes; daí, segue em direção SO em linha quebrada pelas citadas vertentes do Morro das Andorinhas, com 072 (setenta e dois) segmentos de: 66,00m mais 51,00m mais 32,50m mais 37,00m mais 28,00m mais 38,00m mais 57,50m mais 46,50m mais 28,00m mais 23,50m mais 53,60m mais 30,00m mais 34,50m mais 24,50m mais 21,50m mais 76,00m mais 27,00m mais 25,00m mais 17,50m mais 80,00m mais 45,90m mais 116,00m mais 49,00m mais 24,00m mais 45,00m mais 9,00m mais 28,50m mais 18,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 43,00m mais 20,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 18,50m mais 24,00m mais 13,00m mais 12,00m mais 45,00m mais 32,50m mais 43,80m mais 24,50m mais 24,00m mais 19,00m mais 33,50m mais 46,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 24,00m mais 19,00m mais 41,00m mais 21,50m mais 27,50m mais 40,50m mais 44,00m mais 33,00m mais 24,50m mais 46,30m mais 21,00m mais 25,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 18,00m mais 8,00m mais 34,00m mais 31,50m mais 31,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 13,00m mais 46,00m e 63,00m, num total de 2.418,60m, até o mar, passando por diversas cruzeiras de pedras, seguindo deste ponto, na direção NE, numa linha reta imaginária de 93,00m até encontrar a interseção dos fundos dos lotes II e III, com 038 (trinta e oito) segmentos com: 260,00m mais 35,00m mais 66,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 35,00m mais 238,00m mais 222,00m mais 57,00m mais 181,00m mais 48,00m mais 126,00m mais 53,00m mais 28,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 19,00m mais 56,00m mais 54,00m mais 20,00m mais 63,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 20,00m mais 31,00m mais 42,00m mais 37,50m mais 26,00m mais 50,00m mais 31,00m mais 272,50m mais 117,50m mais 86,80m e 310,50m, passando pela testada da Rua 001, até encontrar a testada do lote n.º IV, por onde segue fazendo divisa até encontrar os fundos do lote 001 da quadra 001, de outro desmembramento, até o ponto de partida.

PROPRIETÁRIOS: 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, médico, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o n.º 001.177.067-87, portadores das identidades n.º 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, n.º 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, industrial, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o n.º 013.871.897-00, portadores das identidades n.ºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, n.º 491/1.401, Niterói/RJ; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, arquiteto, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os n.ºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades n.ºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, n.º 059, Niterói/RJ; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, minerador, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o n.º 128.968.887-72, portadores das identidades n.ºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a Rua dos Ipês, n.º 037, Niterói/RJ. **TÍTULOS E REGISTRO ANTERIOR:**

Rua Maestro Felício Toledo, n.º 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax: 2722-0065

AAA 018889985

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 74/864

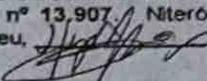


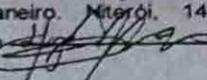
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

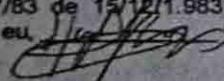
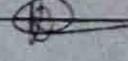
13.907-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Escrituras de compra e venda lavrada nas Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, nos livros 3287 e 3288, folhas 193 e 024, datadas de 04/01/1982 e 18/01/1982, respectivamente, no Livro 2-B-7, folha 115, matrícula sob o nº 13.907, Niterói, 14 de junho de 2021. Eu,  Substituta, digital. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.01 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula nº 13.907 foi atualizada nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Niterói, 14 de junho de 2021. Eu,  Substituta, digital. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.02 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA). Existe averbado na Av.06 em 08/01/1988, na matrícula 13.907, que através de Instrumento Particular datado de 12/04/1.985, pelo qual 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; e, 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados, e proprietários do imóvel acima matriculado, e o INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL - IBDF - declaram que tendo em vista o que dispõe o Art. 053, inciso IV da Instrução Normativa nº 001/80 de 11/04/1.980, e em atendimento a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) em seu Art. 016, que a floresta ou forma de vegetação existente no imóvel acima matriculado, com a área de 103.575,20m², equivalente a 20,3% do total da propriedade (abaixo descrita), fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA não podendo ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. Características e Confrontações - Área de topografia inclinada, com afloramento de rocha, possui capa de terra de pouca profundidade, com vegetação composta por plantas nativas e, em sua maioria rasteiras e de pequeno porte, com predominância de cactos, palmeiras, gravatás, como plantas de maior presença, medindo de quem de dentro da área olha para o mar, de frente para o mar 361,000m, em três segmentos de 260,00m, 35,00m e 66,00m; de fundos com as vertentes que faz divisa com Itaipu, mede 783,80m em 26 segmentos de 63,00m, 46,00m, 13,00m, 21,00m, 12,00m, 31,00m, 31,50m, 34,00m, 8,00m, 18,00m, 50,00m, 20,00m, 25,00m, 21,00m, 46,30m, 24,50m, 33,00m, 44,00m, 40,50m, 27,50m, 21,50m, 41,00m, 19,00m, 24,00m, 20,00m e 50,00m, do lado direito por onde confronta com um buraco que dá acesso ao mar, mede uma linha reta 93,00m, e, do lado esquerdo por onde confronta com o remanescente da área mede 360,00m, tudo de conformidade com a planta aprovada pela PMN sob o nº 40/05027/83 de 15/12/1.983. Niterói, 14 de junho de 2021. Eu,  Substituta, digital. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.03 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO). Existe averbado na Av-07, em 17/04/1986, na matrícula 13.907, que por Certidão da PMN datada de 31/03/1.986, planta de desmembramento aprovada em 10/01/1.986, sob o nº 4523/6034, pela petição nº 4005630/85, pela qual se prova que a área de terras acima matriculada, designada pela PMN como Gleba 01, inscrição nº 060.710-1, foi desmembrada em duas outras: Gleba 01-B e Gleba 01-A; Ficando a Gleba de nº 01-B da Rua das Orquídeas, (antiga Rua 001).

Continue na Ficha 002

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 - Centro-Niterói-RJ - CEP 24030-106 - Tel. (21) 2722-0065 - atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT
Processo: 030/000658/2021
Fls: 76



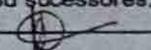
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

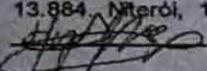
13.907-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

assim caracterizada: 26,00m de frente para a Rua das Orquídeas; uma linha com 056 segmentos: 63,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 31,00m mais 31,50m mais 34,00m mais 8,00m mais 18,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 25,00m mais 21,00m mais 46,30m mais 24,50m mais 33,00m mais 44,00m mais 40,50m mais 27,50m mais 21,50m mais 41,00m mais 19,00m mais 24,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 46,00m mais 33,50m mais 19,00m mais 24,00m mais 24,50m mais 43,00m mais 32,50m mais 45,00m mais 12,00m mais 13,00m mais 24,00m mais 18,50m mais 13,00m mais 46,00m mais 20,00m mais 43,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 18,00m mais 28,50m mais 9,00m mais 45,00m mais 24,00m mais 49,00m mais 116,00m mais 45,90m mais 80,00m mais 17,50m mais 25,00m mais 27,00m de largura nos fundos, na vertente do Morro das Andorinhas; por uma linha com 31 segmentos: 37,50m mais 42,00m mais 31,00m mais 20,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 63,00m mais 20,00m mais 54,00m mais 56,00m mais 19,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 28,00m mais 53,00m mais 126,00m mais 48,00m mais 181,00m mais 57,00m mais 222,00m mais 238,00m mais 35,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 66,00m mais 35,00m mais 260,00m mais 93,00m de extensão pelo lado direito para o lote 003, Praia, e Oceano Atlântico; e, outra linha com 04 segmentos de: 50,00m mais 50,00m mais 155,00m pelo lado esquerdo com os lotes 004 e 001 da Gleba 01-A; com a área total de 416.046,75m²; Gleba de nº 01-A (inscrição nº 060.395-1) assim caracterizada: 15,50m de frente para a Rua 011; uma linha com 016 segmentos: 76,00m mais 21,50m mais 24,50m mais 34,50m mais 30,00m mais 53,60m mais 23,50m mais 28,00m mais 46,50m mais 57,50m mais 38,00m mais 37,00m mais 32,50m mais 51,00m mais 66,00m de largura nos fundos, na vertente do Morro das Andorinhas; por uma linha com 05 segmentos: 62,00m mais 53,90m mais 117,50m mais 272,50m mais 155,00m de extensão pelo lado direito com a servidão, fundos dos lotes da quadra 001 e Gleba 01-B; e, outra linha com 03 segmentos de: 66,00m mais 290,50m mais 113,00m pelo lado esquerdo com os fundos dos lotes 033 à 041 da quadra 001, e Joaquim Neves de Souza ou sucessores, com a área total de 98.240,00m². Niterói, 14 de junho de 2021. Eu  Substituta, digital. E eu  Substituto, subscrevo.-.

AV.04 / 13.907-A (CONSIGNAÇÃO - CERTIDÃO). Existe certificada na matrícula 13.907, em 17/04/1986, que a GLEBA 01-A, por último descrita, foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, vindo a ser matriculada no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884. Niterói, 14 de junho de 2021. Eu  Substituta, digital. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.05 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: AP.01 - Inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02; AP.02 - Inscrita sob o nº 167.194, medindo: por uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Continua no verso
Tel/Fax. 2722.0065

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

13.907-A

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

de frente para a Rua A; 10,80m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 106,50m do lado direito para a AP.01; e, 112,00m do lado esquerdo para a AP.03; AP.03 - Inscrita sob o nº 060.710-1, medindo: 47,74m de frente para a Rua A; 51,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 112,00m do lado direito para a AP.02; e, uma linha de dois segmentos com 100,00 mais 13,00m do lado esquerdo com uma servidão de passagem para águas pluviais, junto à AP.04; AP.04 - Inscrita sob o nº 167.195, medindo: 21,50m de frente para a Rua A; 15,20m de fundos com o Oceano Atlântico; por, uma linha com dois segmentos de 100,00m mais 13,00m do lado direito com uma servidão para passagem de águas pluviais; e, 105,40m do lado esquerdo para a AP.05; AP.05 - Inscrita sob o nº 167.196, medindo: 17,50m de frente para a Rua A; 14,80m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 105,40m do lado direito para a AP.04; e, 115,20m do lado esquerdo para a AP.06; AP.06 - Inscrita sob o nº 167.197, medindo: 15,50m de frente para a Rua B; 15,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 115,20m do lado direito para a AP.05; e, 114,50m do lado esquerdo para a AP.07; AP.07 - Inscrita sob o nº 167.198, medindo: 15,00m de frente para a Rua B; 14,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 114,50m do lado direito para a AP.08; e, 108,60m do lado esquerdo para a AP.08; AP.08 - Inscrita sob o nº 167.199, medindo: 15,00m de frente para a Rua B; 14,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 106,60m do lado direito para a AP.07; e, 92,00m do lado esquerdo para a AP.09; AP.09 - Inscrita sob o nº 167.200, medindo: por uma linha de dois segmentos com 15,00m mais 7,00m de frente para a Rua B; 29,50m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 92,00m do lado direito para a AP.08; e, 78,10m do lado esquerdo com uma servidão de acesso ao mar; AP.10 - Inscrita sob o nº 167.201, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 24,30m de fundos com o Oceano Atlântico; por, uma linha de três segmentos com 80,10m mais 8,50m mais 25,00m do lado direito para uma servidão de acesso ao mar; e, 93,40m do lado esquerdo para a AP.11; AP.11 - Inscrita sob o nº 167.202, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 22,50m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 96,00m do lado direito para a AP.10; e, 112,80m do lado esquerdo para a AP.12; AP.12 - Inscrita sob o nº 167.203, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; uma linha com dois segmentos de 48,50m mais 3,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 112,80m do lado direito para a AP.11; e, 132,30m do lado esquerdo para a AP.13; AP.13 - Inscrita sob o nº 167.204, medindo: com uma linha de dois segmentos com 24,00m mais 6,00m de frente para a Rua A; 23,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 132,30m do lado direito para AP.12; e, 127,00m do lado esquerdo para uma área remanescente; AP.14 - Inscrita sob o nº 167.205, medindo: 15,80m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com parte da AP.10 e Rua B; por, 34,20m do lado direito para AP.15 e parte da Rua B; e, 28,00m do lado esquerdo para parte da AP.10; AP.15 - Inscrita sob o nº 167.206, medindo: 15,80m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos para a Rua B; por, 33,50m do lado direito para a AP.16; e, 30,00m do lado esquerdo para parte da AP.14; AP.16 - Inscrita sob o nº 167.207, medindo: 15,50m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos para a Rua B; por, 33,50m do lado direito para a AP.17; e, 33,50m do lado esquerdo para a AP.15; AP.17 - Inscrita sob o nº 167.208, medindo: por uma linha de dois segmentos de 11,50m mais 19,50m de frente para a Rua A; 11,30m em curva para as Ruas A e B; e, 20,00m para a Rua B; e, 33,50m em confrontação com a AP.16; AP.18 - Inscrita sob o nº 167.209, medindo: com uma linha de dois segmentos com 22,00m mais 6,00m de frente para a Rua A; 6,00m de fundos com a área remanescente; por, 63,00m do lado direito para parte da área remanescente; e, 60,30m do lado esquerdo para a AP.19; AP.19 - Inscrita sob o nº 167.210, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; 14,00m de fundos com a área remanescente; por, 60,30m do lado direito para a AP.18; e, 56,90m do lado esquerdo para a AP.20; AP.20 - Inscrita sob o nº 167.211, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; 16,00m

Continua na ficha 003

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fis: 78

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 - Centro - Niterói - RJ - CEP 24030-106 - Tel. (21) 2722-0065 - atendimento@cartorio16niteroi.com.br



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

13.907-A

003

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

de fundos com a área remanescente; por, 56,90m do lado direito para a AP.19; e, 61,80m do lado esquerdo para a AP.21; AP.21 - Inscrita sob o nº 167.212, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 61,80m do lado direito para a AP.20; e, 57,90m do lado esquerdo para a AP.22; AP.22 - Inscrita sob o nº 167.213, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 57,90m do lado direito para a AP.21; e, 53,30m do lado esquerdo para a AP.23; AP.23 - Inscrita sob o nº 167.214, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; uma linha com dois segmentos de 14,50m mais 1,50m de fundos com a área remanescente; por, 53,30m do lado direito para a AP.22; e, 48,70m do lado esquerdo para a AP.24; AP.24 - Inscrita sob o nº 167.215, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,50m de fundos com a área remanescente; por, 48,70m do lado direito para a AP.23; e, 40,60m do lado esquerdo para a AP.25; AP.25 - Inscrita sob o nº 167.216, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 23,20m de fundos com a área remanescente; por, 40,60m do lado direito para a AP.24; e, 41,40m do lado esquerdo para a AP.26; AP.26 - Inscrita sob o nº 167.217, medindo: 17,50m de frente para a Rua A; 18,00m de fundos com a área remanescente; por, 41,40m do lado direito para a AP.25; e, 51,60m do lado esquerdo para a AP.27; AP.27 - Inscrita sob o nº 167.218, medindo: 19,30m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 51,50m do lado direito para a AP.26; e, 64,20m do lado esquerdo para área reservada a jardim; AP.28 - Inscrita sob o nº 167.219, medindo: 17,00m de frente para a Rua A; 14,00m de fundos com a área reservada; por, 66,70m do lado direito para parte da área reservada e parte com a área destinada a jardins; e, 71,10m do lado esquerdo para a AP.29; AP.29 - Inscrita sob o nº 167.220, medindo: 12,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 71,00m do lado direito para a AP.28; e, 62,00m do lado esquerdo para a AP.30; AP.30 - Inscrita sob o nº 167.221, medindo: por uma linha com três segmentos de 8,00m mais 3,50m mais 5,87m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 62,00m do lado direito para a AP.29; e, 59,40m do lado esquerdo para a AP.31; AP.31 - Inscrita sob o nº 167.222, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 14,50m de fundos com a área remanescente; por, 59,40m do lado direito para a AP.30; e, 56,00m do lado esquerdo para a AP.32; AP.32 - Inscrita sob o nº 167.223, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 56,00m do lado direito para a AP.31; e, 58,00m do lado esquerdo para a AP.33; AP.33 - Inscrita sob o nº 167.224, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 58,00m do lado direito para a AP.32; e, 58,00m do lado esquerdo para a AP.34; AP.34 - Inscrita sob o nº 167.225, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 58,00m do lado direito para a AP.33; e, 58,80m do lado esquerdo para a AP.35; AP.35 - Inscrita sob o nº 167.226, medindo: por dois segmentos de 15,00m mais 5,00m de frente para a Rua A; 21,80m de fundos com a área reservada; por, 58,80m do lado direito para a AP.34; e, 65,00m do lado esquerdo para o lote IV; Sendo certo, que as Ruas "A" e "B", tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara; Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados, Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituta, digitei. E eu  Substituto, subscrevo.-.

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Continua no verso
Tel/Fax. 2722.0065

018889987



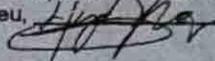
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

13.907-A

003

Nelson Leal Bastos Filho - substituto e registrador

AV.06 / 13.907-A (CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Existe averbado na Av-09, em 14/01/2002, na matrícula 13.907, que através de instrumento particular datado de 05/11/2001, foi registrado no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537, em 14/01/2002, a Convenção do Condomínio "VILLAGE ITACOATIARA", Niterói, 14 de junho de 2021. Eu,  Substituta, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.07 / 13.907-A (CONSIGNAÇÃO - CERTIDÃO). Existe certificado na matrícula 13.907, que a área privativa nº 028, foi matriculada sob o nº 20.324, folha 163, no livro 2-D-4; Que, as áreas privativas nºs. 004 e 005, foram matriculadas sob os nºs. 20.798 e 20.799, folhas 207 e 209, nos livros 2-D-8 e 2-D-9; Que, em razão de extinção de condomínio, a área privativa nº 015, da Rua "A", foi matriculada sob o nº 20.874, folha 218, no livro 2-D-4; Que, a área privativa nº 017, foi matriculada sob o nº 22.460, folhas 080, no livro 2-E-0; Que, a área privativa nº 003, foi matriculada sob o nº 23.098, folhas 139, no livro 2-E-8; Que, a área privativa nº 025, foi matriculada sob o nº 21.985, folhas 034, no livro 2-E-5; Que, as áreas privativas nºs. 001, 002, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 016, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 026, 027, 029, 030, 031, 032, 033, 034 e 035, foram matriculadas sob os nºs. 20.781, 20.782, 23.143, 21.584, 21.075, 22.933, 21.982, 22.934, 20.887, 21.417, 20.888, 21.983, 21.589, 21.590, 23.036, 23.037, 21.585, 21.586, 21.984, 20.399, 20.394, 23.038, 21.587, 21.588, 23.274, 21.986, 21.591 e 21.592, folhas 223, 241, 145, 290, 242, 124, 063, 127, 221, 274, 216, 028, 290, 292, 139, 137, 294, 290, 030, 168, 170, 133, 291, 288, 162, 030, 006 e 023, nos livros 2-D-1, 2-D-2, 2-E-3, 2-D-4, 2-D-5, 2-E-3, 2-E-2, 2-E-4, 2-D-7, 2-D-8, 2-E-3, 2-D-9, 2-D-0, 2-E-6, 2-E-7, 2-D-5, 2-D-6, 2-E-4, 2-D-8, 2-D-4, 2-E-8, 2-D-7, 2-D-8, 2-E-4, 2-E-6, 2-E-1 e 2-E-2. Niterói, 14 de junho de 2021. Eu,  Substituta, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.

CARTÓRIO 16º DE NITERÓI
Rua Maestra Fátima Toledo, nº 519 / 101, Centro, Niterói, RJ
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, conforme nos termos do artigo 19, § 1º de Lei 6.015/73, de acordo com o constante nos autos e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu,  substituto e buro, reproduzi e certifi.

Cartório 16º Niterói
Andréia Ferraz de Brito
Substituto
Mat. 94/5641

Pedido Certidão Nº 21/003907 - Data do Ato: 16/06/21
Certidão

Poder Judiciário - TJERJ	Emit:	62,56
Corregedoria Geral da Justiça	Repass:	1,65
Selo Eletrônico de Fiscalização EDUN 13187 XTU	PETJ:	18,50
	Funperj:	4,12
	Funperj:	4,12
	Funperj:	3,30
	ISS:	1,69
	Total:	113,91

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrr.jus.br/seloeletronico>





CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT
Processo: 030.0006538/2021
Fls: 80



Cartório 16 Niterói
Alina Monteiro dos Reis
Substituta
Mat. 578632



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

20.781-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - matriculado registrador

IMÓVEL: Área Privativa nº 001 (um), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquídeas, desmembrada da Gleba 1-B (um-B), em "ITACOATIARA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente; 17,00m de fundos, para o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito com parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02. **PROPRIETÁRIA:** ISAURA REIS LAVOURAS, portuguesa, viúva, do lar, portadora da carteira de identidade nº W 670819-E- RNE/SPMAF, residente à Avenida Magistério nº 80, Ilha do Governador, cidade Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-D-1, folha 223, na matrícula nº 20.781. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 20.781-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula 20.781 foi atualizada, nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 20.781-A. (CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO). Existe averbada sob o nº 05, na matrícula nº 20.781, em 14/01/2002, a **Convenção do Condomínio "VILLAGE ITACOATIARA"**, registrada no livro 3-B auxiliar, folhas 32, sob o nº 537, em 14/01/2002. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 20.781-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado sob o nº 06, na matrícula 20.781, em 28/02/2008, nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, é **PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO**. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 20.781-A. (CONSIGNAÇÃO DE SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado; que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal mové contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão; deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV.03 desta matrícula. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

AAA 026323241

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20.781-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - subscritor e registrador

de Imóveis, subscrevo.

AV.05/20.781-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, e não como constou na atualização da mesma. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, Veronica Naves. Escrevente, digitei. E eu, João. Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 /20.781-A. Protocolo 125.007. (AVERBAÇÃO DO CPF). De acordo com o requerimento datado de 31/05/2012, instruído com a cópia autenticada do CPF de **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, fica averbado nos termos do artigo 246, parágrafo único, da Lei 6.015/73, que a mesma é inscrita no CPF sob o nº **044.874.337-03**. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, Veronica Naves. Escrevente, digitei. E eu, João. Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R) + ato
RT167859 NJJ

R.07/20.781-A. Protocolo 124.436. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ISAURA DOS REIS LAVOURAS, residente e domiciliada na Avenida Semambetiba nº 5.100, apartamento 602, bloco 01, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ, já qualificada. **ADQUIRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.623.540/0001-85, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201 parte, Centro, Niterói/RJ. Através de escritura lavrada em 11/04/2012, nas notas do Cartório do 14º Ofício de Niterói, no livro 689, folhas 015, aditada por outra lavrada nas mesmas notas, no Livro 689, folhas 063, em 29/05/2012, a transmitente vendeu à adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito na PMN sob o nº **167.193-2**, pelo valor de R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), constando do título o ITBIM recolhido em 11/04/2012, no valor de R\$ 7.602,60, através da guia nº 120000100, controle 2029718, operação nº C.E51.D98.D9A.7BE.OEB tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 380.000,00. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, Veronica Naves. Escrevente, digitei. E eu, João. Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R) + ato
RT167859 NJJ

AV.08 / 20.781-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a **ÁREA PRIVATIVA nº 01 (um)**, objeto desta matrícula tem a área total do terreno de **1.301,50m²**. Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito (Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Loirena C. N. Vivas (Matrícula nº 94/5841) Substituta, subscrevo.

Loirena C. N. Vivas
Substituta
Mat. 94/14593

CARTÓRIO 10 DE NITERÓI

Rua Manoel Felício Tolado, nº 519 / 101, Centro, Niterói, RJ

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, de acordo com todos os eventuais autos que recaem sobre o imóvel e citações de bens reais ou pessoais persecutórios. Eu, Andréia Ferraz de Brito, efetuei a busca, reproduzi e conferi.

Cartório nº Niterói
Aline Monteiro dos Reis
Substituta
Mat. 94/8632

Pedido Certidão Nº 22/007815 - Data do Ato: 10/11/22

Certidão

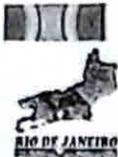
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EBR 05668 JLP



Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISS:	1,86
Total:	125,78





CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 Lj 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 82



Cartório Niterói
Aline Monteiro dos Reis
Substituta
Mm 22/0432



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

20.782-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário registrador

IMÓVEL: Área Privativa nº 002 (dois), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquídeas, desmembrada da Gleba 1-B (um-B), em "ITACOATIARA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 187.194, medindo: uma linha de três (03) segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m de largura na frente; 10,80m de fundos, para o Oceano Atlântico; por, 106,50m do lado direito para a AP.01; e, 112,00m do lado esquerdo para a AP.03. **PROPRIETÁRIA:** ISAURA REIS LAVOURAS, portuguesa, viúva, do lar, portadora da carteira de identidade nº W 670819-E- RNE/SPMAF, residente à Avenida Magistério nº 80, Ilha do Governador, cidade Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-D-2, folha 241, na matrícula nº 20.782. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 20.782-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula 20.782 foi atualizada, nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 20.782-A. (CONSIGNAÇÃO – CONVENÇÃO). Existe averbada sob o nº 05, na matrícula nº 20.782, em 14/01/2002, a **Convenção do Condomínio "VILLAGE ITACOATIARA"**, registrada no livro 3-B auxiliar, folhas 32, sob o nº 537, em 14/01/2002. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 20.782-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado sob o nº 06, na matrícula 20.782, em 28/02/2008, nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, é **PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO.** Niterói, 22 de março de 2012. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 20.782-A. (CONSIGNAÇÃO DE SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal move contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV.03 desta matrícula. Niterói, 22 de março de

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

AAA 026323256

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20.782-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - natário registrado

2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.05/20.782-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Proceda-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, e não como constou na atualização da mesma. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 /20.782-A. Protocolo 125.009. (AVERBAÇÃO DO CPF). De acordo com o requerimento datado de 31/05/2012, instruído com a cópia autenticada do CPF de **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, fica averbado nos termos do artigo 246, parágrafo único, da Lei 6.015/73, que a mesma é inscrita no CPF sob o nº **044.874.337-03**. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

CRJ-02
RJ.67653 PM

R.07/20.782-A. Protocolo 124.435. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ISAURA DOS REIS LAVOURAS, residente e domiciliada na Avenida Semambetiba nº 5.100, apartamento 602, bloco 01, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ, já qualificada. **ADQUIRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.623.540/0001-85, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201 parte, Centro, Niterói/RJ. Através de escritura lavrada em 11/04/2012, nas notas do Cartório do 14º Ofício de Niterói, no livro 689, folhas 017, aditada por outra lavrada nas mesmas notas, no Livro 689, folhas 064, em 29/05/2012, a transmitente vendeu à adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito na PMN sob o nº 167.194-0, pelo valor de R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), constando do título o ITBIM recolhido em 11/04/2012, no valor de R\$ 7.602,60, através da guia nº: 120000100, controle 2030237, operação nº C.7A3.8C7.267.3B8.01B tendo para base de cálculo o valor de avaliação de R\$ 380.000,00. Niterói, 12 de julho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

CRJ-03
RJ.67657 NER

AV.08 / 20.782-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Proceda-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a **ÁREA PRIVATIVA nº 02** (dois), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de **1.345,50m²**. Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, [assinatura] (Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, [assinatura] (Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Lorena C. N. Vivas
Substituta
Mat. 94/14593

CARTÓRIO 16º DE NITERÓI
Suc. Mestre Felício Toledo, nº 519 / 101, Centro, Niterói, RJ
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de dívidas reais ou pessoais reipersecutórias. Eu, [assinatura] efetuei a busca, reproduzi e conferi.

Cartório 16º Niterói
Aline Monnret dos Reis
Substituta
Mat. 94/8632

Pedido Certidão Nº 22/007819 - Data do Ato: 10/11/22
Certidão

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização

EBR 05672 IFQ



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISS:	1,86
Total:	125,78





CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 Lj 101 - Centro-Niterói-RJ - CEP: 24030-106 - Tel. (21) 2722-0065 - atendimento@cartorio16niteroi.com.br

CARTÓRIO 16 NITERÓI

Cartório nº Niterói
Aline Mornai dos Reis
Substituta
Mat. nº 8432

PROCNIT
Processo: 030.0006538/2021
Fls: 84

Associação dos Tabeliães e Registradores do Rio de Janeiro

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

23.098-A 001

Nelson Leal Bastos Filho - tabelião e registrador

IMÓVEL: Área Privativa nº 3 (três), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquídeas, do desmembramento em "Itacoatiara", inscrita na P.M.N. sob o nº 060.710-1, sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo: 47,74m em curva de frente; 51,60m de fundos, para o Oceano Atlântico; por 112,00m do lado direito, confrontando com a AP.0; e, uma linha com dois segmentos de 100,00m mais 13,00m do lado esquerdo, confrontando com a servidão de passagem de águas pluviais, junto a AP.4, com a área de 5.136,17m². **PROPRIETÁRIA:** ISaura DOS REIS LAVOURAS, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade nº W670.819-E RNE, expedida pelo SPAMF, residente na Avenida Magistério nº 80, Ilha do Governador, Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-E-8, folha 139, na matrícula nº 23.098. Niterói, 19 de agosto de 2008. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Delegatário, subscrevo.....

AV.01 / 23.098-A. (CONSIGNAÇÃO EX-OFFÍCIO). A presente matrícula foi aberta em renovação a de nº 23.098, nos termos do artigo 486, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 19 de agosto de 2008. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Delegatário, subscrevo.....

AV.02 / 23.098-A. (CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO). Existe averbado sob o nº 4, em 14/01/2002, na matrícula nº 23.098, a convenção de condomínio do Village Itacoatiara, registrada no livro 3-B auxiliar, folhas 32, sob o nº 537, em 14/01/2002. Niterói, 19 de agosto de 2008. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Delegatário, subscrevo..

AV.03 / 23.098-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado na matrícula nº 23.098, em 28/01/2008, sob o nº Av.5, que nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17 de agosto de 2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, o imóvel objeto desta matrícula é PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO. Niterói, 19 de agosto de 2008. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Delegatário, subscrevo.....

AV.04 / 23.098-A. Protocolo nº 107.504. (CONSTRUÇÃO). De acordo com o requerimento datado de 23 de julho de 2008, instruído com a Certidão nº 210661 expedida em 21 de julho de 2008 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando planta aprovada em 12/06/1961, Boletim de Aceite nº 12144 de 19/10/1961, petição nº 6399/61, foi construída na área privativa nº 1, em Itacoatiara, o prédio de nº 1, da Rua Particular "A", inscrito na PMN sob o nº 060.710-1, com as seguintes características: Térreo: varanda, salão, lareira, armário, hall, dois quartos sendo um com armário, banheiro, copa/cozinha com três armários, três aquários, depósito, serviço, lago. Pavimento superior: banheiro, quarto, quarto de dormir, quatro armários, salão de vestir. Fora do corpo da casa: (casa dos criados) com hall, quatro quartos, banheiro, cozinha, w.c. e dois armários, tendo dito imóvel a área construída de 748,00m², sendo apresentada nesta oportunidade CND nº 099322008-17023080, CEI: 35.220.03410/66 expedida em 22/07/2008 pela Previdência Social, com validade até 19/01/2009. Niterói, 19 de agosto de 2008. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Delegatário, subscrevo..

(R) .1 sto
RLT64848 YKH

AV. 05 / 23.098-A. (CONSIGNAÇÃO DE SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 026323254

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

23.098-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal move contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV. 03 desta matrícula. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 / 23.098-A. Protocolo 125.012. (AVERBAÇÃO DE CPF). De acordo com o requerimento datado em 30/05/2012, instruído com a cópia autenticada do CPF da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, ISAURA DOS REIS LAVOURAS, fica averbado nos termos do parágrafo único, do artigo 246 da Lei 6.015/73, que a mesma é inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 044.874.337-03. Niterói, 03 de julho de 2012. Eu, [assinatura] Substituta, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R) 1-ato
RT167671 AR

AV.07 / 23.098-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula ISAURA DOS REIS LAVOURAS, é portuguesa, e não como constou anteriormente. Niterói, 31 de março de 2014. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.08 / 23.098-A. Protocolo 132.608. (AQUISIÇÃO) TRANSMITENTE: ISAURA DOS REIS LAVOURAS, acima qualificada, residente e domiciliada na Avenida Semambetiba, nº 5.100/602, bloco I, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. ADQUIRENTE: ZEN NITEROI PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.623.540/0001-85, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201 parte, Centro, Niterói - RJ. Através da escritura lavrada em 10/12/2013, nas Notas do Cartório do 14º Ofício de Niterói, no livro 694, folhas 035/037, ato 017, a transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), constando do título que o ITBM foi recolhido em 09/12/2013, no valor de R\$ 48.002,74, pela guia nº 130000100, controle nº 3138708, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de fazenda o valor de R\$ 2.400.000,00. Foi realizada em 18/03/2014, a consulta nº 0108014031849427, prevista no artigo 242, VI, "h", item 2 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Selo de Fiscalização Eletrônico: EACJ84328 BZY. Niterói, 31 de março de 2014. Eu, [assinatura] Substituto, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065





CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI
NELSON LEAL BASTOS FILHO
 TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
 SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br



Cartório Niterói
 Aline Moraes dos Reis
 Substituta
 Matr. 4/8632

PROCNIT
 Processo: 030/0006538/2021
 Fls: 86

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

23.098-A

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - cartório e registrador

AV.09 / 23.098-A (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que o Prédio nº 01, da Rua Particular "A", com acesso pela Rua das Orquideas, foi construído na Área Privativa 03, de um desmembramento em Itacoatiara, e não como constou na AV.04. Niterói, 09 de fevereiro de 2021. Eu, _____ Substituta, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

CARTÓRIO DO 16º DE NITERÓI
 Rua Maestro Felício Toledo, nº 519 / 101, Centro, Niterói, RJ
 Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída no termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, deli constando todos os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu, _____ efetuei a busca, reproduzi e confiro.

Cartório 16º Niterói
 Aline Moraes dos Reis
 Substituta
 Matr. 4/8632

Pedido Certidão Nº 22/007818 - Data do Ato: 10/11/22
 Certidão

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo Eletrônico de Fiscalização
 EBR 05671 NTE



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISS:	1,86
Total:	125,78

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

AAA 026323255



CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT
Processo: 030.0006538/2021
Fls: 87



Cartório Niterói
Aline Maria dos Reis
Substituta
Mat. 448632

Associação dos Tabeliães e Registradores do Rio de Janeiro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

20.798-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - matriculado e registrado

IMÓVEL: Área Privativa nº 004 (quatro), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquídeas, desmembrada da Gleba 1-B (um-B), em "ITACOATIARA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 167.195, medindo: 21,50m de frente; 15,20m de fundos, para o Oceano Atlântico; por uma linha com dois segmentos de 100,00m mais 13,00m pelo lado direito, com uma servidão para passagens de águas pluviais; e, 105,40m do lado esquerdo para a AP.05. **PROPRIETÁRIA:** ISAURA REIS LAVOURAS, portuguesa, viúva, do lar, portadora da carteira de identidade nº W 670819-E-RNE/SPMAF, residente à Avenida Magistério nº 80, Ilha do Governador, cidade Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-D-8, folha 207, na matrícula nº 20.798, Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 20.798-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula 20.798 foi atualizada, nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 20.798-A. (CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO). Existe averbada sob o nº 04, na matrícula nº 20.798, em 14/01/2002, a **Convenção do Condomínio "VILLAGE ITACOATIARA"**, registrada no livro 3-B auxiliar, folhas 32, sob o nº 537, em 14/01/2002. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 20.798-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado sob o nº 05, na matrícula 20.798, em 28/02/2008, nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, é **PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO.** Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 20.798-A. (CONSIGNAÇÃO DE SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal move contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV.03 desta matrícula. Niterói, 22 de março de 2012.

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

AAA 026323253

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20:798-A 001 Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.05/20.798-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, e não como constou acima. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06/20.798-A. Protocolo 125.008. (AVERBAÇÃO DE CPF). De acordo com o requerimento datado de 30/05/2012, instruído com a cópia autenticada do cartão do CPF da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, fica averbado nos termos do artigo 246, parágrafo único da Lei 6.015/73, que a mesma é inscrita no CPF sob nº 044.874.337/03. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RSZ20975 NEL

R.07/20.798-A. Protocolo 124.434. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ISAURA DOS REIS LAVOURAS, residente e domiciliada na Avenida Semambetiba, nº 5.100, apartamento nº 602, bloco I, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201 parte, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 10.623.540/0001-85. Através da escritura lavrada no dia 11/04/2012, nas Notas do Cartório do 14º Ofício de Niterói, no livro 689, folha 019, ato nº 009 e outra de aditamento lavrada em 29/05/2012, no livro 689, folha 065, ato nº 032, a transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito na PMN sob nº 167.195-7, pelo valor de **R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)**. O ITBIM foi recolhido em 11/04/2012, no valor de R\$ 7.602,60, pela guia nº 120000200, controle nº 2030245, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 380.000,00. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RSZ20976 TCF

AV.08 / 20.798-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a **ÁREA PRIVATIVA nº 04 (quatro)**, objeto desta matrícula tem a área total do terreno de **1.585,00m²**. Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, [assinatura] (Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, [assinatura] (Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Lorena C. N. Vivas
Substituta
Mat. 94/14593

CARTÓRIO 16º DE NITERÓI
Rua Maestro Felício Toledo, nº 519/101, Centro, Niterói, RJ
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída no termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, del. constando todos os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu, [assinatura] efetuei a busca reproduzi e conferi.

Cartório 16º Niterói
Alina Mônica dos Reis
Substituta
Mat. 94/8632

Pedido Certidão Nº 22/007817 - Data do Ato: 10/11/22
Certidão

Poder Judiciário - TJERJ		Emol:	91,14
Corregedoria Geral da Justiça		Ressag:	1,82
Selo Eletrônico de Fiscalização		FETJ:	18,22
EER 05670 TQB 		Fundperj:	4,55
		Funperj:	4,55
		Funarpen:	3,64
		ISS:	1,86
		Total:	125,78

Consulte a validade do selo em
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>





CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT
Processo: 030.0006538/2021
Fls: 89



Cartório nº Niterói
Aline Moraes dos Reis
Substituta
Mat. nº 8632

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

20.799-A

001

Registro de Imóveis de 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário registrado

IMÓVEL: Área Privativa nº 005 (cinco), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquídeas, desmembrada da Gleba 1-B (um-B), em "ITACOATIARA", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 167.196, medindo: 17,50m de frente; 14,80m de fundos, para o Oceano Atlântico; por, 105,40m do lado direito para a AP.04; e, 115,20m do lado esquerdo para a AP.06. **PROPRIETÁRIA:** ISAURA REIS LAVOURAS, portuguesa, viúva, do lar, portadora da carteira de identidade nº W 670819-E- RNE/SPMAF, residente à Avenida Magistério nº 80, Ilha do Governador, cidade Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-D-9, folha 209, na matrícula nº 20.799. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01 / 20.799-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). A matrícula 20.799 foi atualizada, nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02 / 20.799-A. (CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO). Existe averbada sob o nº 04, na matrícula nº 20.799, em 14/01/2002, a **Convenção do Condomínio "VILLAGE ITACOATIARA"**, registrada no livro 3-B auxiliar, folhas 32, sob o nº 537, em 14/01/2002. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03 / 20.799-A. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado sob o nº 05, na matrícula 20.799, em 28/02/2008, nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, é **PARTE FOREIRO** ao domínio da **UNIÃO**. Niterói, 22 de março de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.04 / 20.799-A. (CONSIGNAÇÃO DE SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO). Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói; comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal movê contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV.03 desta matrícula. Niterói, 22 de março de

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ Tel/Fax. 2722.0065

AAA 026323242

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20.799-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - amicus registrando

2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.05/20.799-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO). Procedeu-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que a forma correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, e não como constou acima. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06/20.799-A. Protocolo 125.010. (AVERBAÇÃO DE CPF). De acordo com o requerimento datado de 30/05/2012, instruído com a cópia autenticada do cartão do CPF da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, fica averbado nos termos do artigo 246, parágrafo único da Lei 6.015/73, que a mesma é inscrita no CPF sob nº 044.874.337/03. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RSZ20977 XQS

R.07/20.799-A. Protocolo 124.433. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ISAURA DOS REIS LAVOURAS, residente e domiciliada na Avenida Sernambetiba, nº 5.100, apartamento nº 602, bloco I, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201 parte, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 10.623.540/0001-85. Através da escritura lavrada no dia 11/04/2012, nas Notas do Cartório do 14º Ofício de Niterói, no livro 689, folha 021, ato nº 010 e outra de aditamento lavrada em 29/05/2012, no livro 689, folha 066, ato nº 033, a transmitente vendeu a adquirente o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito na PMN sob nº 167.196-5, pelo valor de **R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)**. O ITBIM foi recolhido em 11/04/2012, no valor de R\$ 7.602,60, pela guia nº 120000200, controle nº 2030245, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 380.000,00. Niterói, 18 de junho de 2012. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
RSZ20978 DMG

AV.08 / 20.799-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procedeu-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a **ÁREA PRIVATIVA nº 05 (cinco)**, objeto desta matrícula tem a área total do terreno de **1.610,00m²**. Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, [assinatura] (Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, [assinatura] (Substituto(a), subscrevo.-.

Cartório 16º Niterói
Lorena C. N. Vivas
Substituta
Mat. 94/14593

CARTÓRIO 16º DE NITERÓI
Rua Maestro Felício Toledo, nº 519/101, Centro, Niterói, RJ
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de dívidas reais ou pessoais reipersecutórias. Eu, [assinatura] efetuei a busca, reproduzi e confiro.

Cartório 16º Niterói
Aline Monneral dos Reis
Substituta
Mat. 94/9032

Pedido Certidão Nº 22/007816 - Data do Ato: 10/11/22
Certidão

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização

EBR 05669 VQZ



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISS:	1,86
Total:	125,78

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
CARTEIRA DE IDENTIDADE PROFISSIONAL
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**CATEGORIA**
CONTADOR **Nº DO REGISTRO**
RJ-110443/O-8

NOME
BRUNNO FERNANDES MARTINS

FILIAÇÃO
JOSÉ EDMUNDO VIEIRA MARTINS
JULIA FERNANDES MARTINS

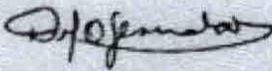

ASSINATURA DO PROFISSIONAL



NASCIMENTO 08/07/1987	NACIONALIDADE BRASILEIRA	NATURALIDADE NITEROI-RJ
DIPLOMAÇÃO 02/02/2010	CPF 126.218.307-30	RG 03976699962 DETRANRJ
TITULO BACHAREL EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS	TÍTULO EXPEDIDO (OU DECL. DE PROVISIONADO) UNIVERSIDADE GAMA FILHO	

Esta carteira tem fé pública como documento de identidade, nos termos do art. 18 do Decreto-Lei nº 9.295/46, c/c art. 1º da Lei nº 6.206/75.

**DATA DE EXPEDIÇÃO**
10/05/2010


Diva Maria de Oliveira Gesualdi
PRESIDENTE DO CRC

**VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL**

CARTÓRIO DA 5ª ZONA JUDICIÁRIA 2º DISTRITO DE NITERÓI

Helio Limoeiro Junior

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 1200 – Salas 201/203 e Loja 103
Trevo de Piratininga – Niterói – Estado do Rio de Janeiro – CEP 24350-370
República Federativa do Brasil – CNPJ 30.598.080/0001-90
Telefax: (021) 2709-2366 / 2608-1312

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 92



TRASLADO.-
LIVRO: 412.-
FOLHAS: 033/035.-
ATO: 017.-

PROCURAÇÃO bastante,
na forma abaixo:

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração virem que, aos quatro dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e dois, nesta cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, no cartório da 5ª Zona Judiciária, na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 1.200, loja 103, salas 201, 202 e 203, perante mim, Thays Pires da Silva, Escrevente, compareceram como outorgantes, **ALDO AMADEU DE LUCA**, e sua mulher **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 10/02/1993, jornalistas, nascidos em 29/04/1963 e 14/11/1964, filhos de Francesco de Luca e Erminia Cosenza e de Luiz Orlando Marinho Gurgel e Carmen Maria Quintanilha Gurgel, residentes e domiciliados na Rua das Orquídeas nº 01, casa 03, Itacoatiara, nesta cidade, inscritos nos CPF's sob os nºs 729.218.387-53 e 784.024.767-91 e portadores das CNH/RJ registros nºs 03039662456, de 12/12/2018, da qual consta IFP/RJ nº 058073156, e ela registro nº 01379847970 de 01/06/2017, da qual consta DETRAN/RJ nº 048055792; reconhecidos como os próprios face aos documentos apresentados. - Então, pelos outorgantes foi dito, que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, nomeiam e constituem seus bastantes procuradores, **LUIZ ORLANDO MARINHO GURGEL FILHO**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua das Orquídeas nº 02, Itacoatiara, nesta cidade,

AAA 024440537



inscrito no CPF sob o nº 894.720.127-87 e portador da CNH/RJ registro nº 03909925963 de 28/05/2019, da qual consta DFPRJ FW60421D; **JOSÉ EDMUNDO VIEIRA MARTINS**, brasileiro, casado, contabilista, residente e domiciliado na Avenida Rui Barbosa nº 293, apartamento 401, São Francisco, nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº 303.833.077-91 e portador da CNH/RJ registro nº 00553888972 de 26/04/2022, da qual consta CRC/RJ nº 07720108; **BRUNO FERNANDES MARTINS**, brasileiro, casado, contador, nascido em 08/07/1987, residente e domiciliado na Rua Doutor João Baptista Leal nº 198, casa 09, Engenho do Mato, nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº 126.218.307-30 e portador da CNH/RJ registro 03976699962 de 09/03/2021, da qual consta DETRAN/RJ nº 231012469; e **FERNANDO DUARTE ROSA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, nascido em 19/08/1955, residente e domiciliado na Rua Lauro Muller nº 116, sala 4206, Botafogo - RJ, inscrito no CPF sob o nº 400.489.427-15 e portador da carteira de identidade nº 03.266.857-6 do DETRAN/RJ de 27/09/2004, a quem concedem poderes para juntos ou separadamente, representá-los na firma "**ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA**", inscrita no CNPJ sob o nº 10.623.540/0001-85, praticando todos os atos de competência dos ora outorgantes, autorizados no seu contrato social no interesse da referida sociedade. - Representá-los no Banco Bradesco S/A., Banco Santander S/A., Banco Itaú S/A., Banco do Brasil S/A. e na Caixa Econômica Federal - CEF e/ou em quaisquer outros estabelecimentos bancários, em quaisquer de suas agências, setores ou departamentos, podendo abrir,

CARTÓRIO DA 5ª ZONA JUDICIÁRIA 2º DISTRITO DE NITERÓI

Helio Limoeiro Junior

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 1200 – Salas 201/203 e Loja 100
Trevo de Piratininga – Niterói – Estado do Rio de Janeiro – CEP 24350-300
República Federativa do Brasil – CNPJ 30.598.080/0001-90
Telefax: (021) 2709-2366 / 2608-1312



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

movimentar e encerrar contas correntes ou poupanças bancárias, assinar, emitir e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, cadastros e recadastramentos, retirar cheques devolvidos, solicitar saldos, extratos de contas e talões de cheques, autorizar débitos e transferências por cartas ou qualquer outro meio, baixar, sustar ou contra-ordenar cheques, ditar e/ou alterar senhas, retirar e/ou desbloquear cartão magnético.- Podendo administrar bens móveis e imóveis em nome dos outorgantes, podendo dá-los em locação, assinando autorizações, contratos e distratos de locação, estipulando cláusulas e condições, aceitando fiador, rescindindo, alterando ou prorrogando contratos, promover despejos, fazendo acordos, executando inquilinos e fiadores, recebendo alugueis, taxas, condomínios e indenizações, promovendo e realizando obras nos imóveis, recebendo quantias, dando recibos e quitações, prestando declarações; podendo ainda contratar advogados com poderes de representação para o foro em geral, podendo propor, variar e desistir de ações, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, discordar, concordar, desistir, firmar acordos, transigir, reconvir, contestar e fazer declarações.- Representá-los no DETRAN, podendo comprar ou vender veículos e recebê-los, requerer, assinar, juntar e retirar documentos, inclusive recibos de compra e venda, fazer vistorias, recorrer de multas, informar real infrator, retirar e conduzir veículos, apresentar fiador, autorizar emplacements e seguros.- Representá-los em Repartições e órgãos Públicos, Federais,

AAA 024440538



Estaduais, Municipais, Autarquias e Paraestatais, Prefeituras, Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, INSS., Tribunal Regional Eleitoral, Consulados e Embaixadas em geral, Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, Secretaria de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro, Receita Federal do Brasil, JUCERJA, Concessionárias de serviços públicos de quaisquer tipos, entre elas Enel, Energisa, Águas de Niterói, empresas de telefonia ou quaisquer outras, tudo requerendo, assinando, juntando e retirando documentos, prestando declarações, abrir e encerrar firmas, assinar contratos, fazendo cadastros, recadastramentos, parcelamentos e cancelamentos, dando entrada em processos e acompanhá-los.- Representá-los em empresas públicas e particulares, receber quantias, dar recibos e quitações e demais poderes por mais especiais que sejam, mesmo que aqui não estejam expressamente declarados, podendo os procuradores de todos os atos que praticar, pagar e receber quantias, dar e receber quitação e substabelecer a presente no todo ou em parte.- Foram efetuadas as seguintes pesquisas: A) Relatório Negativo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens de 04/11/2022, HASH bfd4.9b25.b9ed.d8f0.5203.9375.6270.1db8.1584.5f77 e ef10.4a76.0e3a.5c8d.eef0.5324.81ed.9dba.ab86.6938; e B) Pré-teste consultas n°s OTUZ-01938554 e OLOP-01938557. - Os dados ou elementos contidos neste instrumento foram fornecidos pelos outorgantes, ficando estes responsáveis por sua veracidade, bem como por qualquer incorreção. - ASSIM o disseram e me pediram este instrumento que lhes fiz, li em voz



PROCNIT

Processo: 030/0006538/2021

Fls: 96

CARTÓRIO DA 5ª ZONA JUDICIÁRIA 2º DISTRITO DE NITERÓI

Helio Limoeiro Junior

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 1200 – Salas 201/203 e Loja 103
Trevo de Piratininga – Niterói – Estado do Rio de Janeiro – CEP 24350-310
República Federativa do Brasil – CNPJ 30.598.080/0001-90
Telefax: (021) 2709-2366 / 2608-1312



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

alta, aceitam, outorgam e assinam, dispensando expressamente a presença de testemunhas. - Certifico que pelo presente ato, são devidas custas no valor de R\$470,47; sendo R\$303,99 Tabela 22 n. 02, letra "b"; R\$12,84 da Tabela 16 n. 04, R\$29,76 da tabela 16 n. 05; R\$69,31 da Lei 3217/99; R\$17,32 da Lei 4.664/05; R\$17,32 da Lei 111/2006 e R\$13,86 da Lei Estadual 6281/12; R\$6,07 da Lei Estadual 6370/12. Aos emolumentos são acrescidos 2% referente a Lei municipal 3189/15, bem assim dos valores que serão repassados ao cartório distribuidor.- Eu, (as)Thays Pires da Silva, Escrevente, matricula nº 94/16245, lavrei e li o presente ato, tendo colhido a(s) assinatura(s). - E eu, (as)HELIO LIMOEIRO JUNIOR, Resp. p/ exp., matrícula 90/140, o encerro e subscrevo.- (ass) ALDO AMADEU DE LUCA - LUCIANA QUINTANILHA GURGEL - Outorgantes.- Foi utilizado o selo nº EEEH 80106 TZJ.- TRASLADADA NA MESMA DATA.- Eu, ADRINA ALVES DA SILVA, Substituta, matricula nº 94/13786, subscrevo e assino em público e raso.-

CONFERIDO POR

Thays Pires da Silva
escrevente
matricula 94/16245

Em testemunho da verdade

Adrina Alves da Silva
ADRINA ALVES DA SILVA

Adrina Alves da Silva
Substituta
Matr. 94/13786



Substituta

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEEH 80106 TZJ
Consulte a validade do selo em
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

AAA 024440539

Nº do documento:	00114/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
Data da criação:	09/01/2023 11:54:04		
Código de Autenticação:	081B27A5C9A228AF-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

COTRI,

Encaminho o aditamento apresentado em 21 de Dezembro de 2022, para análise.

SCART, 09 de Janeiro de 2023

Documento assinado em 09/01/2023 11:54:04 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -
ASSISTENTE / MAT: 2421575

Nº do documento:	00009/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	AO CONSELHO DE CONTRIBUINTES		
Autor:	2431880 - PEDRO CANABRAVA MAIA		
Data da criação:	13/01/2023 12:07:09		
Código de Autenticação:	BE2F4228F7D7943D-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DETRI - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO
DETRI - PEDRO MAIA

Ao Conselho de Contribuintes

Sr. Presidente,

Trata-se de litígio administrativo-tributário, relativo a lançamentos de IPTU/TCIL, já encerrado, mediante o proferimento de decisão de primeira instância (fls. 64/67), que se tornou definitiva, nos termos do art. 86, inciso I, da Lei Municipal nº 3.368/18.

Contudo, às fls. 71/73 dos presentes autos, o requerente apresenta petição contestando novamente os lançamentos, com base em averbação realizada no RGI em data posterior à referida decisão.

Conforme o art. 68, inciso II, da Lei Municipal nº 3.048/13, a Administração poderá rever suas decisões, desde que apoiada em fatos novos ou desconhecidos à época do julgamento que guardem pertinência com o objeto da decisão, mediante provocação do interessado, independentemente de prazo.

Assim, tendo em vista que o peticionante pretende rescindir a decisão anteriormente proferida com base em alegado documento novo, bem como em observância à adoção subsidiária do CPC (art. 15 do CPC), remeto os presentes autos para apreciação pelo Conselho de Contribuintes, tendo em vista o disposto no art. 966 e subsequentes do CPC.

DETRI, 13/01/2023
Pedro Canabrava Maia
Diretor de Tributação

Documento assinado em 13/01/2023 12:07:17 por PEDRO CANABRAVA MAIA - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2431880

Nº do documento:	01641/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR PARECER		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	28/04/2023 15:01:16		
Código de Autenticação:	9EDA27C7DFB01E2C-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo para emitir parecer nos autos, observando os prazos regimentais.

Em 28/04/2023

Documento assinado em 28/04/2023 15:01:16 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 100

Processo 030006538/2021

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de processo iniciado por meio de impugnação ao lançamento complementar e lançamento anual de IPTU realizado para o imóvel inscrito sob o número 167196-5, correspondente à AP 05 do Condomínio Village Itacoatiara, para os exercícios de 2014 a 2021.

Às fls. 64 a 67, foi proferida decisão pelo Coordenador de Tributação que julgou improcedente a impugnação ao lançamento de IPTU do exercício de 2021 e deixou de conhecer a impugnação aos lançamentos dos exercícios anteriores porque o assunto já está sendo tratado no processo 030000357/2020.

A ciência da decisão foi dada por e-mail enviado em 22/05/2021 (sábado) (fl. 69), conforme previsto na Resolução SMF 47/2020, uma vez que a impugnação foi encaminhada eletronicamente (fl. 63).

Em 13/10/2022, a funcionária do SCART certificou a ciência da decisão pelo impugnante, bem como o decurso do prazo recursal sem que o contribuinte tenha se manifestado (fl. 70).

Em 21/12/2022, o impugnante apresentou petição endereçada à “Diretoria de Tributação” (sic) referente ao “Aditamento ao processo 030006536/2021”, tendo em vista averbação no registro do imóvel realizada após a decisão de primeira instância (fl. 71).

Nessa petição, após expor seus argumentos, o requerente solicita (a) a correção do cadastro do imóvel; (b) a anulação dos lançamentos complementares; (c) a emissão dos carnês de 2020 com os dados cadastrais que considera corretos; e (d) que os itens anteriores (a), (b) e (c) sejam deferidos também para as inscrições 167193-2, 167194-0, 60710-1 e 167195-7, referentes às APs 01, 02, 03 e 05, que são objeto dos processos de número 030006533/2021, 030006534/2021, 030006535/2021 e 030006536/2021. Anexou certidões do RGI dos referidos imóveis (fls. 74 a 90), dentre outros documentos.

À fl. 98, ao analisar a petição de aditamento, o Diretor de Tributação entendeu que o requerente pretende rescindir a decisão anteriormente proferida. Invocou o artigo 68 da Lei Municipal 3.048/2013 segundo o qual a Administração poderá rever suas decisões no caso de fatos novos ou desconhecidos à época do julgamento, independentemente de prazo. Afirmou que



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Fls: 101

Processo 030006538/2021

o requerente, na verdade, pretende rescindir a decisão de primeira instância com base em documento novo e remeteu os autos ao Conselho de Contribuintes para apreciação do pedido, com base nos artigos 966 e seguintes c/c artigo 15 do Código de Processo Civil, aplicado subsidiariamente à legislação que rege o processo administrativo tributário municipal.

É o relatório.

O artigo 1º da Lei Municipal 2228/2005 definiu que Conselho de Contribuintes é competente para o julgamento dos recursos voluntários e de ofício contra decisões de Primeira Instância proferidas em processos administrativos tributários de natureza contenciosa.

Art. 1º O Conselho de Contribuintes é o Órgão Administrativo Colegiado, integrado na estrutura da Secretaria Municipal de Fazenda, tendo a atribuição de julgar, em Segunda Instância os **recursos, voluntários e de ofício**, de decisões finais proferidas pela Primeira Instância Administrativa, referentes a processos administrativos tributários de natureza contenciosa. (Redação dada pela Lei nº 2.679, publicada em 30/12/09, vigente a partir de 30/12/09).
(original sem grifos)

Por sua vez, o artigo 966 do CPC mencionado no despacho do Diretor de Tributação, trata da ação rescisória.

A ação rescisória é o instrumento previsto no Direito Processual Civil para desconstituir uma decisão judicial transitada em julgado, no caso de ocorrência de uma das hipóteses previstas no artigo 966 do CPC.

A ação rescisória não se confunde com recurso. A primeira tem como objeto uma decisão irrecorrível, enquanto o recurso visa atacar uma decisão que ainda não se tornou definitiva.

Tendo em vista que o Conselho de Contribuintes tem como atribuição o julgamento de recursos, entendo que não é competente para apreciação de uma petição que visa desconstituir uma decisão administrativa que já se tornou definitiva.

Ressalto que, no despacho de fl. 98, o Diretor de Tributação menciona o artigo 68 da Lei Municipal 3.048/2013, dando a entender que o Conselho de Contribuintes poderia apreciar o pedido do requerente em função do poder de autotutela da Administração Pública.

O artigo 68 da Lei Municipal 3.048/2013 estabelece que:

Art. 68 A Administração poderá rever suas decisões, desde que apoiada em fatos novos ou desconhecidos à época do julgamento que guardem pertinência com o objeto da decisão:



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030006538/2021

I - de ofício, observado o disposto no art. 57 desta Lei;

II - por provocação do interessado, independentemente de prazo.

(original sem grifos)

Entretanto, o poder de autotutela da Administração Pública deve ser exercido pelo próprio órgão que praticou o ato ou órgão hierarquicamente superior, conforme Súmula 473 do STJ:

Súmula 473 do STJ: A Administração pode anular seus **próprios atos**, quando evitados de vícios que os tornem ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

(original sem grifos)

Assim, não é possível que o Conselho de Contribuintes anule uma decisão do DETRI no exercício do poder de autotutela, uma vez que o ato em questão não foi praticado pelo próprio Conselho e nem ele é órgão hierarquicamente superior ao DETRI, embora tenha competência de julgar os recursos contra decisões proferidas por esse Departamento em Segunda Instância.

Entretanto, em atenção aos princípios do formalismo moderado e da fungibilidade, aplicáveis ao processo administrativo tributário, a petição de aditamento pode ser recebida como um recurso.

Ao analisar a sua tempestividade, constata-se que a ciência da decisão foi dada por e-mail enviado em 22/05/2021 (sábado) e, por esse motivo, considera-se ocorrida no próximo dia útil (art. 28 da Lei Municipal 3.048/2013). Com isso, o início do período para interposição do recurso começaria a correr no dia seguinte, da forma prevista no artigo 18, parágrafo único, da Lei Municipal 3.368/2018.

Conclui-se que, na data em que a petição de aditamento foi apresentada, em 21/12/2022 (fl.71), o prazo recursal definido no art. 78 da Lei Municipal 3.368/2018 já estava expirado e, portanto, o recurso é intempestivo.

Diante do exposto, opino pelo **recebimento da petição como um recurso** e seu **não conhecimento**, conforme disposto na Súmula Administrativa nº 1 do Conselho de Contribuintes.

CIPTU, 15 de maio de 2023.

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

Nº do documento:	02017/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	17/05/2023 11:48:44		
Código de Autenticação:	679239BAA9C20101-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 17 de maio de 20223

Documento assinado em 17/05/2023 11:48:44 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



EMENTA: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamentos anual e complementar – Recurso extemporâneo – Inteligência do art. 78 do PAT – Recurso não conhecido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento de IPTU relativo ao ano de 2021 e que deixou de conhecer a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2020 para o imóvel inscrito sob o nº 167.196-5.

Para fins de economia e celeridade processual, adoto integralmente o relatório elaborado pela d. Representação Fazendária, que opina pelo não conhecimento do recurso.

Passo ao voto.

O recurso é extemporâneo, eis que interposto fora do prazo legal previsto no art. 78 do PAT. Isso porque a ciência da decisão de primeira instância ocorreu em 22/05/2021 ao passo que o recurso voluntário somente foi interposto em 21/12/2022.

A hipótese, pois, é de aplicação da Súmula Administrativa nº 1 do Conselho de Contribuinte de Niterói.

Pelo exposto, voto pelo não conhecimento do recurso voluntário.

Niterói, 29 de maio de 2023.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Nº do documento: 00163/2023 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 25/06/2023 17:09:50
Código de Autenticação: 270BA392B8B580ED-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 030/006.538/2021 "Zen Participações Ltda"

CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº. 9735/05;

1.423ª SESSÃO

HORA: - 10:05h

DATA:07/06/2023

PRESIDENTE: - Carlos Mauro Naylor

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Luiz Alberto Soares
2. Francisco da Cunha Ferreira
3. Márcio Mateus de Macedo
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. Roberto Pedreira Ferreira Curi
8. Luiz Claudio Oliveira Moreira

VOTOS VENCEDORES - Os dos Membros sob o n.ºs. (01, 02, 03, 04, 05, 06,07, 08)

VOTOS VENCIDOS: - Dos Membros sob o n.ºs. (X)

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

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

VOTO DE DESEMPATE: - SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: - Eduardo Sobral Tavares
CC, em 07 de junho de 2023

Documento assinado em 01/07/2023 15:18:20 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

PROCNIT
Processo: 030/0006538/2021
Página 106

Nº do documento:	00171/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ASSIL PUBLICCAR ACÓRDÃO Nº 3.145/2023		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	03/07/2023 21:27:25		
Código de Autenticação:	CCCDC95B8509B033-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - SECRETARIA - OUTROS

À ASSIL

Senhora Subsecretária,

Face o disposto no art. 20, nº. XXX e art. 107 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

ACÓRDÃO Nº 3.145/2023 - IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamentos anual e complementar – Recurso extemporâneo – Inteligência do art. 78 do PAT – Recurso não conhecido.

CC em 07 de junho de 2023

Documento assinado em 04/07/2023 14:10:11 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	00172/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CORRESPONDENCIA AO CONTRIBUINTE		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	03/07/2023 22:35:05		
Código de Autenticação:	9731A8652891EF70-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - SECRETARIA - OUTROS

A funcionária Elizabeth solicitando que seja encaminhada correspondência ao contribuinte comunicando a decisão do Conselho de Contribuintes, após encaminha-se os autos ao setor competente para a publicação do Acórdão.

CC em 03/07/2023

Documento assinado em 04/07/2023 14:10:12 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROCNIT
 Processo: 030/0006538/2021
 Fls: 110

<input type="checkbox"/> Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Pajecido	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> End. Insuficiente	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Outros (Indicar)	<input type="checkbox"/>

Para Uso do Correio
 Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado



Rua da Conceição, nº 100/2º andar • Centro - Niterói
 Rio de Janeiro • Brasil • CEP 24.020-082

NOME: ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA
ENDEREÇO: RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO,572/1201
CIDADE: NITERÓI **BAIRRO:** CENTRO **CEP:**24.030.128

DATA: 12/07/2023 PROC. 030/006538/2021 - CC

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, decisão do Conselho de Contribuintes, referente ao proc. 030/006538/2021, o qual foi julgado no dia 07/06/2023 e teve como decisão, não conhecimento do recurso voluntário.

Segue anexo cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão para ciência.

Atenciosamente,

Elizabeth N. Braga

228625

Nº do documento:	03510/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	À FCAD		
Autor:	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
Data da criação:	14/07/2023 12:32:59		
Código de Autenticação:	46685C783B704822-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao
FCAD,

Informamos que a correspondência anexada aos autos foi entregue ao Setor competente para providenciar a postagem junto aos correios e a colocação do código de rastreio do AR.

Obs: Solicitamos ainda a publicação do acordão imediatamente, após a publicação encaminhar o processo para a pasta - CC – Comunicação ao contribuinte - prazo

Elizabeth N. Braga
228625
Niterói, 14/07/2023

Documento assinado em 14/07/2023 12:32:59 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /
MAT: 2286250

Nº do documento:	01070/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	AO CC		
Autor:	12462170 - LEONARDO DOS SANTOS SALLES		
Data da criação:	19/07/2023 11:59:02		
Código de Autenticação:	445EB31CF3800CE6-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao CC,
Segue código de rastreio da correspondência: JU 22395492 0 BR

ASSIL em 19/07/2023

Documento assinado em 19/07/2023 11:59:02 por LEONARDO DOS SANTOS SALLES - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 12462170



Publicado D.O. de 29/07/23
em 31/07/23

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
Atos do Prefeito

ASSIL MLHS Luciana Lucio Fi. S. Farias
Matrícula 239.121-0

DECRETO Nº 14.987/2023

Prorroga os itens 10.1 e 10.4 do Edital de Chamamento Público nº 01 da Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania de Niterói – Dos recursos e resultado dos recursos nos casos de indeferimento das inscrições para a Campanha Niterói Solidária

O **PREFEITO MUNICIPAL DE NITERÓI**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade à Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO a iniciativa da Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania de Niterói para o cadastro de novas entidades na Campanha Niterói Solidária;

CONSIDERANDO o Edital de Chamamento Público nº 01, publicado no Diário Oficial do Município em 06 de junho de 2023, buscando o cadastramento de Organizações da Sociedade Civil (OSCs) atuantes no combate à fome e na promoção da segurança alimentar em Niterói, com o objetivo de compor a política de distribuição voluntária de alimentos proveniente da campanha de doação implementada pelo Edital de Chamamento Público nº 01;

CONSIDERANDO a prorrogação da data prevista no item 7.2 do Edital de Chamamento Público nº 01, por meio do Decreto Nº 14.969/2023, publicado no Diário Oficial no dia 14 de julho de 2023;

CONSIDERANDO as datas previstas nos itens 10.1 e 10.4 do Edital de Chamamento Público nº 01, homologando as datas para os recursos e resultados dos recursos no caso de indeferimento das candidaturas das OSCs que cumprem os requisitos previstos no item 3.1 do Edital;

DECRETA:

Art. 1º. Fica prorrogada, até o dia 19 de agosto de 2023, a data para apresentação de recursos pelas entidades inscritas na Campanha Niterói Solidária, com o propósito de promover a arrecadação e distribuição de alimentos para as Organizações da Sociedade Civil (OSCs) atuantes no combate à fome e na promoção da segurança alimentar do Município de Niterói.

Art. 2º. Fica prorrogada, até o dia 25 de agosto de 2023, a data para apresentação da decisão final do recurso, devidamente motivada.

Art. 3º. A Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania será responsável por coordenar e supervisionar a execução da Campanha Niterói Solidária, garantindo a transparência e o cumprimento das normas estabelecidas.

Art. 4º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 28 DE JULHO DE 2023.

AXEL GRAEL- PREFEITO

ANEXO AO DECRETO Nº 14.987/2023 PRAZOS DO NITERÓI SOLIDÁRIA

ETAPA	DATAS 2023	
	INICIAL	PRORROGADA
Inscrições	De 12 de junho a 14 de julho	De 12 de junho a 31 de julho
Recursos	31 de julho	19 de agosto
Resultado do recurso	04 de agosto	25 de agosto

Portarias

Port. Nº 1323/2023- Exonera, a pedido, **FABIAN PHILIPPSEN** do cargo de Assessor C, CC-3, da Secretaria Municipal de Fazenda.

Port. Nº 1324/2023- Nomeia **JULIA WAISSBERG SAMPAIO** para exercer o cargo de Assessor C, CC-3, da Secretaria Municipal de Fazenda, em vaga decorrente da exoneração de Fabian Philippesen, acrescido das gratificações previstas na CI nº 387/2022.

Port. Nº 1325/2023- Exonera, **FLÁVIO DE CARVALHO ASSUMPTÃO RODRIGUES ESTEVES** do cargo de Assessor 1 de TICs, TIC4, da Secretaria Municipal de Fazenda, por ter sido nomeado para cargo incompatível.

Port. Nº 1326/2023- Nomeia **FLÁVIO DE CARVALHO ASSUMPTÃO RODRIGUES ESTEVES** para exercer o cargo de Gerente de TICs, TIC3, da Secretaria Municipal de Fazenda, em vaga decorrente da exoneração de Rogério Moreira, acrescido das gratificações previstas na CI nº 387/2022.

Port. Nº 1327/2023- Exonera, **LUIZ ALEXANDRE SILVA DOS SANTOS** do cargo de Assessor 2 de TICs, TIC5, da Secretaria Municipal de Fazenda, por ter sido nomeado para cargo incompatível.

Port. Nº 1328/2023- Nomeia **LUIZ ALEXANDRE SILVA DOS SANTOS** para exercer o cargo de Assessor 1 de TICs, TIC4, da Secretaria Municipal de Fazenda, em vaga decorrente da exoneração de Flávio de Carvalho Assumpção Rodrigues Esteves, acrescido das gratificações previstas na CI nº 387/2022.

Corrigenda

Na Lei nº 3798/2023, publicada em 29/06/2023, onde se lê: Art. 54- vetado, leia-se: Art.54. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, com efeitos financeiros retroativos a partir de 01 de junho de 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Administração Regional do Ponto Cem Réis e Adjacências

Portaria SEMUG Nº 006/2023- Designa os servidores **Emilton Jorge Rodrigues** – Matrícula nº 1246416-0 e **Adilson de Carvalho Vaz** – Matrícula nº 1241901-5, como fiscais de contrato do Processo Administrativo nº 320/000001/2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Despachos do Secretário

Adicional – Deferido – 20/1229, 1218, 1220, 1225, 1226, 1232, 1233, 1234, 1219, 1221, 1222, 1227, 1231, 1029/2023

Inquérito – Arquite-se, de acordo com a conclusão da COPAD – 20/5351/2020

Reconsideração de Despacho – Indeferido – 20/375/2023

Solicitação – Indeferido – 20/711/2023

Redução de Carga Horária – Deferido – 20/1290/2023

Redução de Carga Horária – Indeferido – 20/1378/2023

Auxílio Doença – Deferido – 20/1384/2023

Licença Especial – Deferido – 6(seis) meses, a contar de 24/07/2023 à 19/01/2024

Saldo de Vencimentos – Deferido – 20/758/2023

Prorrogação de Redução de Carga Horária – Deferido – 20/993/2023

Pagamento proporcional de Férias e 13º salário – Indeferido – 310/369/2023

COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – COPAD

PROCESSO Nº 020/9900030355/2023- PORTARIA Nº 1464/2023- Designa **CARLA MARIA ARMOND**, para atuar como secretária da referida Comissão.

PROCESSO Nº 020/9900030525/2023- PORTARIA Nº 1469/2023- Designa **CARLA MARIA ARMOND**, para atuar como secretária da referida Comissão.

Sindicância nº 9900030522/2023 - Portaria nº 1468/2023 - ATO Nº 001/2023 – DESIGNA CARLA MARIA ARMOND, para atuar como Secretária da Comissão da Sindicância nº 9900030522/2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

030/033805/2019– DONNA GANIMI STUDIO DE BELEZA EIRELI- "Acórdão nº 3.158/2023: ISSQN - Recurso voluntário – Auto de Infração 57282 de 26.12.2019 – Descumprimento de obrigação acessória – Enquadramento subitem 6.01 anexo III lei 2.597/08 – Dedução da Cota parte do profissional-parceiro nas NFs – Multa, redução de 2% para 0,5% – Aplicação da lei mais benéfica lei. Nº 3.461/19 – Período Janeiro/2016 a julho/2018 – Recurso voluntário conhecido e Provido parcialmente."

030/006534/2021– 030/006538/2021– ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.- "Acórdãos nºs 3.148/2023 e 3.145/2023: IPTU - Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamentos anual e complementar – Recurso extemporâneo – Inteligência do art. 78 do PAT – Recurso não conhecido."



030/007480/2022- 030/007494/2022- 030/007495/2022- ZEN NTERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.- "Acórdãos nºs 3.144/2023, 3.143/2023 e 3.142/2023: - IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamentos anual e complementar – Área comum do condomínio – Aplicação do art. 13, §4º, do CTM – Correção do lançamento relativo ao ano de 2022 – Intempestividade de impugnação relativa aos anos de 2020 e 2021 – Art. 63, parágrafo único, CTM – Lançamentos complementares que não foram impugnados originalmente – Impossibilidade de apreciação da matéria pelo Conselho de Contribuintes – Art. 65, PAT – Recurso parcialmente conhecido e desprovido."

030/019022/2019- TIA CLAUDIA CRECHE ESCOLA LTDA.- "Acórdão nº 3.094/2023: Exclusão do simples – Conduta reiterada. Considera-se prática reiterada a ocorrência da infração em 02 (dois) ou mais períodos de apuração consecutivos ou alternados. Recurso voluntário que se nega provimento."

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Conselho de Contribuintes, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado de que as cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão estão à disposição dos contribuintes no setor Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda, na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/013676/2021	125475-4	BV FINANCEIRA S/A CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO	01.149.953/0001-89

ATOS DO COORDENADOR DE IPTU – CIPTU

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, as devoluções das correspondências enviadas por aviso de recebimento (AR) aos contribuintes abaixo mencionados por não terem sido localizados nos endereços cadastrados nesta Secretaria, ficando os mesmos notificados das alterações cadastrais nas respectivas inscrições municipais, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/001801/2022	165590-1	IRMÃOS CUNHA EMPREENDIMENTOS E PART. DE BENS LTDA	30.289.58/0001-94
030/018598/2021	64425-2	LUIZ FELIPE GONÇALVES DA DA SILVA	092.521.757-33

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do deferimento parcial do pedido de revisão de elementos cadastrais na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/004308/2022	177575-8	TAINÁ MOURÃO FERREIRA	135.901.157-93

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que foi deferido o pedido de implantação de inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/018456/2022	265885-4	MARIANA FERREIRA DA C. RODRIGUES	176.247.237-60

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que foi alterada a titularidade do imóvel e realizado o recálculo do IPTU 2023, com vencimento a partir de 09/06/2023 na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/021839/2022	211398-3	WILSON DE SOUZA FERNANDES	828.956.517-87

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, as devoluções das correspondências enviadas por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado das alterações cadastrais na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
080/004565/2015	013363-7	ASSOCIAÇÃO BIBLICA E CULTURAL DE CAMPO NOVO	30.592.273/0001-33

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Setor de Cadastro Imobiliário a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que o fator de adequação foi retirado em função da avaliação efetuado pela CITBI na respectiva inscrição municipal nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/008047/2020	208866-4	ANFRA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	42.614.495/0001-99

ATOS DO COORDENADOR DE COBRANÇA ADMINISTRATIVA – COCAD

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação de Cobrança Administrativa a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do indeferimento na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/001157/2021	105482-4	GUILHERME GUIMARÃES VICENTE	144.955.347-85

ATOS DO COORDENADOR DE PARECERES E CONTENCIOSO FISCAL – COPAC

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação de Pareceres e Contencioso Fiscal, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do deferimento do pedido de isenção do IPTU na proporção de 50% (cinquenta por cento) do imóvel, para os exercícios de 2023 a 2025 na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/006137/2022	124037-3	ELZA AVENDANA NUNES	014.213.297-78

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Coordenador de Pareceres e Contenciosos Fiscal a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que foi deferido a isenção do IPTU/TCIL, para os exercícios de 2023 a 2027 na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/008507/2022	146596-2	EDINA LOURENÇO DA ROCHA RODRIGUES	870.578.757-20
030/008653/2022	58833-5	MARIA CLARA DE JESUS SANTOS	038.795.687-58

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 29/07/2023

**NITERÓI**
SEMPRE À FRENTE**EDITAL**

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação de Pareceres e Contencioso Fiscal, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do encerramento do presente feito sem apreciação de mérito e seu respectivo cancelamento na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/018174/2022	034434-1	LUIZ GUILHERME FIGUEIREDO	783.909.907-68

ATOS DO DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO – DETRI**EDITAL**

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Departamento de Tributação a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que não conheço a impugnação dos lançamentos relativo aos exercícios de 2014 a 2020 e julho impropriedade a impugnação de lançamento relativo ao exercício de 2021 na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/006378/2021	167220-3	DIEGO WEBERSZPIL DO AMARAL	053.330.807-04

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Departamento de Tributação, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do não conhecimento da impugnação de lançamento na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/001710/2022	056559-8	SENDAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	30.630.362/0001-27
		RAFAELLY ROCHA JANINY VAZ	147.250.177-28

ATOS DO COORDENADOR DO ITBI - CITBI**EDITAL**

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do ITBI, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do não conhecimento da impugnação, dada a intempestividade da solicitação na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/000452/2022	178211-9	ALEXANDRE CANDICO DE ANDRADE MELO	044.842.794-01

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação de ITBI, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que foi julgada impropriedade a impugnação na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/022225/2022	178598-9	MARIA MANUELA GUERREIRA DE FARIA	283.607.707-78

EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do ITBI, a devolução da correspondência enviada por aviso de recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado que foi julgada impropriedade em parte a impugnação de lançamento na respectiva inscrição municipal, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/005358/2023	106459-1	OSEAS CORDEIRO DE SOUZA	012.828.967-84
		MANUEL SIMÕES CAÇÃO	385.893.897-15

SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS**EDITAL DE CONVOCAÇÃO Nº 001/2023**

A SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA, por meio da SUBSECRETARIA DE PROMOÇÃO DA IGUALDADE RACIAL (SUPIR) e o CONSELHO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DA IGUALDADE RACIAL DE NITERÓI (COMPIR NIT), no uso de suas atribuições legais, nos termos da Lei Municipal nº 2.111 de 19 de novembro de 2003, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 11.654 de 03 de junho de 2014, CONVOCA as entidades representativa da sociedade civil deste segmento a participarem da inscrição e escolha dos 11 (onze), efetivos e suplentes, composição do Conselho Municipal de Promoção Igualdade Racial de Niterói - COMPIR NIT no biênio 2023/2025, em assembleia própria, a ser realizada no dia 01 de setembro de 2023, no horário das 17h às 21h, na Rua Alexandra Moura, nº 61, Gragoatá – Niterói – RJ, consoante a forma estabelecida a seguir:

1. DO NÚMERO DE CONSELHEIROS:
1.1. O presente edital tem como escopo a convocação das entidades da sociedade civil para a escolha de 11 (onze) conselheiros, efetivos e suplentes, que as representarão na composição da gestão do Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial de Niterói – COMPIR NIT, no biênio 2023/2025;
1.2. O mandato dos conselheiros, efetivos e suplentes, será de dois anos, permitida a reeleição.

2. DA INSCRIÇÃO:
2.1. Poderão inscrever-se as organizações que comprovarem efetivo funcionamento e atuação na área de Promoção da Igualdade Racial no Município Niterói há pelo menos 01 (um) ano;
2.2. No ato da inscrição, a organização deverá especificar em que se candidata para integrar o Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial de Niterói – COMPIR NIT;
2.3. As inscrições terão início no dia 31 de julho de 2023 e vão até às 23:59h do dia 19 de agosto de 2023.

3. DA HABILITAÇÃO:
3.1. Para habilitação ao processo eleitoral, as entidades da sociedade civil interessadas deverão preencher uma ficha de inscrição até o dia 19 de agosto de 2023 apresentando o segmento de atuação em formulário on-line, produzido no Google Forms, conforme endereço a seguir <https://forms.gle/pxksFkyknKMyXpFBA>, anexando-se os seguintes documentos:
a) Ficha de inscrição (candidato(o) titular e suplente);
b) Carta de indicação de titular e suplente;
c) Identidade e CPF (titular e suplente);
d) Relatório de atividades da organização interessada que comprove atividade relacionada à promoção da igualdade racial por pelo menos 1 (um) ano;

3.2. Ata de eleição e posse da atual diretoria.
3.3. A ficha de inscrição deverá ser encaminhada para o e-mail: compir.comissaoeleitoral@gmail.com com cópia para smdh@smdh.niteroi.rj.gov.br até a data limite para inscrição prevista neste edital, que estará vinculada ao formulário on-line citado no artigo.

3.4. Para os casos de indeferimento de inscrição caberão recursos, que deverão ser apresentados por e-mail, endereçados a compir.comissaoeleitoral@gmail.com com cópia para smdh@smdh.niteroi.rj.gov.br até às 23h59min do dia 26 de agosto de 2023.

3.5. A publicação do resultado da análise dos recursos será realizada no dia 29 de agosto de 2023;
3.6. A publicação da homologação das inscrições será no dia 01 de setembro de 2023

4. DA COMISSÃO ELEITORAL:
4.1. A Comissão Eleitoral para escolha dos conselheiros, efetivos e suplentes, representantes da sociedade civil para o biênio 2023/2024, fora definida em assembleia extraordinária realizada no dia 23 de junho de 2022, e terá a função de coordenar todo o processo eleitoral, aprovando

Nº do documento:	01232/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO AO CC		
Autor:	2391210 - MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS		
Data da criação:	31/07/2023 14:20:40		
Código de Autenticação:	2B639F1BE8844EE8-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao CC,

O processo foi publicado em diário oficial no dia 29/07/2023.

Documento assinado em 31/07/2023 14:20:40 por MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS -
OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2391210

 AVISO DE RECEBIMENTO AR		DATA DE POSTAGEM											
		UNIDADE DE POSTAGEM											
DESTINATÁRIO ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO 572 1201 CENTRO 24030-128 - NITERÓI - RJ		CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA 											
JU 22395492 0 BR													
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA RUA DA CONCEIÇÃO 100 CENTRO 24020-084 - NITERÓI - RJ													
(ÁREA DE COLA NO VERSO)	TENTATIVAS DE ENTREGA	OBSERVAÇÃO CC PROC. 030/006538/2021											
	1ª _____ : _____ h 2ª _____ : _____ h 3ª _____ : _____ h	MOTIVO DE DEVOLUÇÃO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1 Mudou-se</td> <td><input type="checkbox"/> 5 Recusado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente</td> <td><input type="checkbox"/> 6 Não procurado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 3 Não existe o número</td> <td><input type="checkbox"/> 7 Ausente</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 4 Desconhecido</td> <td><input type="checkbox"/> 8 Falecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 9 Outros</td> <td></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se	<input type="checkbox"/> 5 Recusado	<input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> 6 Não procurado	<input type="checkbox"/> 3 Não existe o número	<input type="checkbox"/> 7 Ausente	<input type="checkbox"/> 4 Desconhecido	<input type="checkbox"/> 8 Falecido	<input type="checkbox"/> 9 Outros		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO 
	<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se	<input type="checkbox"/> 5 Recusado											
<input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> 6 Não procurado												
<input type="checkbox"/> 3 Não existe o número	<input type="checkbox"/> 7 Ausente												
<input type="checkbox"/> 4 Desconhecido	<input type="checkbox"/> 8 Falecido												
<input type="checkbox"/> 9 Outros													
ASSINATURA DO RECEBEDOR	DATA DE ENTREGA 18/08/23	Nº DOC. DE IDENTIDADE 9166102											
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR RICARDO SANTOS													

Nº do documento:	04441/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SCART CONHECER		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/08/2023 13:18:36		
Código de Autenticação:	4676C901C1F71A56-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao SCART

Para anotações e providências cabíveis, após a COCAD para conhecimento da decisão do Conselho de Contribuintes - CC, publicada em 29 de julho do corrente.

Em 14/08/2023

Documento assinado em 14/08/2023 13:18:36 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Consultas > Geral Financeira

CGM: 329485 Matrícula: 1671965

Nome: ZEN NITERI PARTICIPAES LTDA

Endereço: RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO, 572/SALA 1201 PARTE

Município: NITEROI UF: RJ

Nova Pesquisa Atualizar << >>

COBRANCA ADM - FAZENDA IPTU 2023

CERTIDÃO POSITIVA CONJUNTA
 MATRICULAS CADASTRADAS
 SÓCIOS
 SITUAÇÃO FISCAL
 PAGAMENTOS EFETUADOS
 CONSULTA BOLETOS PAGOS
 DÉBITOS SUSPENSOS
 DESCONTOS IPTU

TOTAL DE DÉBITOS

Detalhes	Cód. Suspensão	Processo	Usuário	Data	Hora	Situação
MI	2848431	1594-SUSPENSAO ADM	filipe.fts	31/08/2022	08:38	Ativa
MI	2848430	1594-SUSPENSAO ADM	filipe.fts	31/08/2022	08:38	Ativa
MI	2847793	1123-SUSPENSAO ADM	fernanda1.fsm	11/02/2020	15:41	Ativa
MI	2847733	1123-SUSPENSAO ADM	fernanda1.fsm	14/01/2020	11:51	Finalizada

Imprimir Suspensões

Valor	Valor Corr.	Juros	Multa	Desconto	Total
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Parcelas de outros exercícios: Não imprimir parcelas de exercícios posteriores

Processar descontos recibo: Forçar vencimento: Data Pagamento: 24/08/2023 D

Nº do documento:	04774/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CIPTU		
Autor:	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
Data da criação:	24/08/2023 14:26:40		
Código de Autenticação:	91669CADE1061635-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CIPTU,

Encaminho o p.p. com a reativação do débito da inscrição 167196-5, realizada em 24 de Agosto de 2023, para devidas providências.

SCART, 24 de Agosto de 2023

Documento assinado em 24/08/2023 14:26:40 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -
ASSISTENTE / MAT: 2421575

Nº do documento:	02087/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ARQUIVO		
Autor:	2448610 - MARIA TERESA PEREIRA ALVES MENDES		
Data da criação:	29/08/2023 18:36:44		
Código de Autenticação:	51599D7D2FC60F66-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CIPTU - COORDENACAO DE IPTU

Processo transitado em julgado e concluído. Arquite-se.

Documento assinado em 29/08/2023 18:36:44 por MARIA TERESA PEREIRA ALVES MENDES -
AGENTE FAZENDÁRIO / MAT: 2448610