



PREFEITURA  
**NITERÓI**

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN



\* 1 8 3 8 1 0 \*

**Nº do processo**  
030/0007495/2022

**Data de autuação**  
29/04/2022

**CGM:**  
329485

**Nº de controle:**  
2780343

---

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

---

**Autor:** ZEN NITERI PARTICIPAES LTDA  
**Favorecido:** NENHUM FAVORECIDO CADASTRADO  
**Observações:** processo eletrônico inscrição 167196-5



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

1. DADOS DO IMÓVEL			
Inscrição	Logradouro	Número	
16F.106-5	Rua das Argêndias	01	
Complemento	Bairro	CEP	
1.º bloco	Conceição	24.348-250	
2. DADOS DO PROPRIETÁRIO			
Nome/razão social do proprietário		RG/Órgão expedidor	CPF/CNPJ
Im Niterói Participações LTDA		—	10.623.54010001-85
E-mail	Telefone celular	Telefone fixo	
baumno.martins@mgf.mal.com.br	(21) 9.8595-0000	(21) 2707-9300	
Endereço para correspondência			
Rua Luiz Leopoldo Bernardes Pinheiro, 572 - 12º Andar			
Cidade	Bairro	CEP	
Niterói	Centro	24.030-123	
3. DADOS DO PROCURADOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL			
Nome		CPF	
Mao Amador de Luca		29.218.387-53	
E-mail	Telefone celular	Telefone fixo	
baumno.martins@mgf.mal.com.br	(21) 9.8595-0000	(21) 2707-9300	
Endereço para correspondência			
Rua Luiz Leopoldo Bernardes Pinheiro, 572 - 12º Andar			
Cidade	Bairro	CEP	
Niterói	Centro	24.030-123	
4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA TODOS OS PROCESSOS			
<b>Proprietário pessoa física:</b>		<b>Proprietário pessoa jurídica:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- O presente formulário, assinado e datado, com os itens 5 e 7 obrigatoriamente preenchidos ou apresentados em documento anexo.</li> <li>- Cópia do documento de identificação do proprietário (identidade, carteira profissional, etc.) e do procurador, se for o caso;</li> <li>- Procuração específica, se for o caso, <b>com firma reconhecida</b>. Caso seja apresentada cópia, deve ser autenticada ou deve estar acompanhada do original;</li> <li><b>Atenção:</b> Se o imóvel não estiver no nome do proprietário, apresentar ainda: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- O presente formulário, assinado e datado, com os itens 5 e 7 obrigatoriamente preenchidos ou apresentados em documento anexo.</li> <li>- 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;</li> <li>- Cópia da identidade do(s) representante(s) da pessoa jurídica;</li> <li>- Procuração específica, caso não se trate de sócio ou diretor, <b>com firma reconhecida</b>. Caso seja apresentada cópia, deve ser autenticada ou deve estar acompanhada do original;</li> <li><b>Atenção:</b> Se o imóvel não estiver no nome do proprietário, apresentar ainda: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Lei Municipal 3.368/2018:</b>			
Art. 11. A petição será <b>indeferida de plano</b> 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, 28 de ABRIL de 2022.

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

### **1. Dados do Imóvel**

Inscrição - 167.196-5  
Logradouro - Rua das Orquídeas  
Número - 1  
Complemento - AP 005  
Bairro - Itacoatiara  
CEP - 24348-250

### **2. Dados do Proprietário**

Nome/razão social do proprietário - ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA  
RG/Órgao Expedidor -  
CPF/CNPJ - 10.623.540/0001-85  
Email - brunno.martins@mgemal.com.br  
Telefone celular - 21.98595-0000  
Telefone fixo - 21.2707.9300  
Endereço para correspondência - Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 572 - 12º andar  
Cidade - Niterói  
Bairro - Centro  
CEP - 24030-123

### **3. Dados do Procurador ou do representante legal**

Não aplicável

### **4. Documentos Necessários - Proprietário pessoa jurídica:**

- a) O presente formulário, assinado e datado,
- b) Itens 5 e 7 obrigatoriamente preenchidos ou apresentados em documento anexo.
- c) 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;
- d) Cópia da identidade do(s) representante(s) da pessoa jurídica;
- e) 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;
- f) Escritura de compra e venda, em virtude de o imóvel não estar no nome do proprietário.

### **5. Tipo de requerimento**

5.1. Quanto ao fundamento da impugnação  
 Com base na revisão de elementos cadastrais

5.2. Quanto ao tipo de lançamento  
 Lançamento anual (até 30 de abril)

### **6. Dos fatos e fundamentos**

Há erro nos dados cadastrais no que se refere à área do lote, apontada como sendo de 12.213 m<sup>2</sup>, quando na verdade o lote possui apenas **1.610 m<sup>2</sup>** (conforme sempre constou em sua ficha cadastral desta Secretaria até o exercício de 2019).

Esse erro cadastral foi provocado pelo procedimento fiscal 030/017588/2019, cuja impugnação foi tempestivamente apresentada pelo proprietário identificado neste documento e aguarda apreciação do Conselho de Contribuintes. Tal procedimento determinou um lançamento complementar indevido de 10.603 m<sup>2</sup> no lote em questão a partir do exercício de 2020 por considerar que sua área teria sido acrescida a partir de um desmembramento realizado em **20/5/1986**.

Para comprovar o erro do procedimento fiscal, apresentamos na **Prova 1** a certidão expedida em **17/12/2021** pelo Registro Geral de Imóveis (Cartório do 16º Ofício de Niterói da 7ª Circunscrição do RGI) referente à **escritura de extinção de condomínio** lavrada em **18/6/1986**.

Tal certidão atesta que após o desmembramento realizado em 20/5/1986 na Gleba 01-B de **matrícula RGI 13907** seguindo a planta de condomínio aprovada em 10/1/86 pela Prefeitura Municipal de Niterói, os proprietários decidiram extinguir o condomínio que pretendiam implantar, **dividindo entre si as áreas resultantes do desmembramento** conforme as especificações definidas na referida **escritura de extinção de condomínio**.

Dessa maneira, ao contrário do que concluiu equivocadamente o mencionado procedimento fiscal **tomando por base apenas o desmembramento realizado em 20/5/86**, as especificações da escritura de extinção de condomínio lavrada em 18/6/86 atestam que a **AP 005, de inscrição PMN 167.196-5, permaneceu com 1.610 m2**, na propriedade exclusiva de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua esposa Leila Ferro e Silva.

O mesmo documento também atesta que a área de 368.375,76 m2 permaneceu como **unidade imobiliária autônoma**, com a inscrição PMN 167.227, na propriedade de Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes; Aluisio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta; Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva; e José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa.

Reforçando o exposto, apresentamos na **Prova 2** a certidão expedida pelo Registro Geral de Imóveis em **14/6/2021** atestando que a área remanescente de 368.375,76 m2 de matrícula RGI 13907-A permanece na **propriedade de Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes; Aluisio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta; Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva; e José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa**.

O documento atesta na AV-05 que a AP 005 é delimitada por um **perímetro fechado** constituído por uma linha ininterrupta que começa com 17,50m de frente para a Rua A, prossegue com trechos de 105,40m do lado direito confrontando com a AP 004, 14,80m de fundos para o Oceano Atlântico e termina com 115,20m do lado esquerdo confrontando a AP 006, **sem direito a qualquer fração ideal da área remanescente de 368.375,76 m2**.

Quanto a essa área remanescente, a mesma AV-05 atesta que, após o desmembramento, ela permaneceu no pleno domínio e posse dos oito proprietários nela qualificados, mantendo-se como uma **unidade imobiliária autônoma** com inscrição PMN 167.227 e com **limites externos e independentes das APs 001 a 035**, margeando as laterais das APs 013 e 018 e os fundos das APs 018 a 035.

Por fim, a AV-07 atesta que a área remanescente de 368.375,76 m2 permaneceu como **unidade imobiliária autônoma** sendo a **única a permanecer sob a matrícula RGI 13907-A**, já que confirma que as APs 001 a 035 saíram dessa matrícula-mãe para assumirem, respectivamente, as seguintes matrículas próprias: 20781, 20782, 23098, 20798, 20799, 23143, 21584, 21075, 22933, 21982, 22934, 20887, 21417, 20888, 20874, 21983, 22460, 21589, 21590, 23036, 23037, 21585, 21586, 21984, 21985, 20399, 20394, 20324, 23038, 21587, 21588, 23274, 21986, 21591 e 21592.

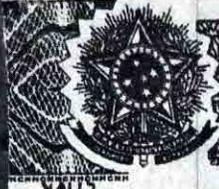
## **7. Dos pedidos**

Em virtude das provas apresentadas, solicita-se a correção da área do lote de inscrição PMN 167.196-5 para **1.610 m2**, conforme atestado pelo Registro Geral de Imóveis, com a conseqüente retomada do valor venal original vigente até o exercício de 2019, além das demais providências decorrentes dessa correção.

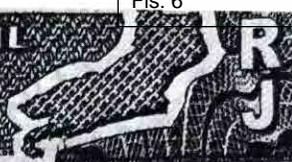
Adicionalmente, além dos ajustes devidos no presente exercício de 2022, solicita-se as mesmas correções a partir do exercício de 2020.

## **8. Das provas**

- Prova 1 - AP 005



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DAS CIDADES  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO  
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]*  
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**NITEROI, RJ**

DATA EMISSÃO  
**12/12/2018**

*[Assinatura]*  
ASSINATURA DO EMISSOR

45904517555  
RJ855214619

**RIO DE JANEIRO**

PROIBIDO PLASTIFICAR  
1737624800



DENATRA N. COURETA

NITERÓI

14º

5ª Circunscrição

# 14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Tabelião: JÚLIA CLÁUDIA R. DA CUNHA MOTA  
Substituto: LUIZ CLAUDIO CORRÊA TRISTÃO

Livro nº 689

Fls. 021

Ato nº 010

Elaine Foligno Ribeiro  
Rep. P. Expediente  
Mat.: 94/623

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA,  
COMO ABAIXO MELHOR SE DECLARA:-

Cartório de Niterói  
Nelson Leal Ribeiro  
Tabelião P. Oficial  
Mat.: 94/100

S A I B A M quantos esta Escritura Pública virem, que aos 11 (ONZE), dias do mes de ABRIL, do ano dois mil e doze (2012), nesta Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, Republica Federativa do Brasil, em Cartório, na Rua Soares de Miranda nº 117, perante mim, ELAINE FOLIGNO RIBEIRO, Responsável pelo Expediente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:- de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, ISAURA DOS REIS LAVOURAS, portuguesa, viúva, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº W670819-E, expedida pelo CGPI/DIREX/DPF, em 04/12/1952, inscrita no CPF/MF sob o nº 044.874.337-03, residente e domiciliada à Avenida Sernambetiba nº 5.100/602 bloco I, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro, ora de passagem por esta cidade, e, de outro lado, como OUTORGADA COMPRADORA, ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 10.623.540/0001-85, com sede à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro nº 572, sala 1201 parte, Centro, Niterói, RJ, neste ato representada por seu sócio LUCIANA QUINTANILHA GURGEL, brasileira, casada, jornalista, portadora da carteira de identidade nº 04805579-2, expedida pelo IFP, inscrita no CPF/MF sob o nº 784.024.767/91, residente e domiciliado na Rua das Orquideas nº 03, Itacoatiara, em Niterói, RJ, conforme contrato social, datado de 01/12/2008, registrado na JUCERJA sob o nº 33208276537, datado de 22/12/2008, os presentes reconhecidos como os próprios por mim Responsável pelo Expediente, conforme documentos de identificação apresentados, que por cópia ficam aqui arquivados, do que dou e, bem como que a presente será distribuída no prazo legal. E, pela OUTORGANTE VENDEDOR(A)(S) me foi declarado:- QUE, é senhora e legítima possuidora do domínio pleno do imóvel constituído pela Area Privativa nº 05 (CINCO), da Rua A, com acesso pela Rua das Orquideas, desmebrada da Gleba 1-B, em Itacoatiara, Condomínio VILLAGE ITACOATIARA, em zona urbana do 2º distrito deste município, que no todo mede: 17,50m de frente, para a Rua A; 14,80m na linha dos fundos, para o Oceano Atlântico; por 105,40m pelo

Rua Soares de Miranda nº 117, Fonseca - Niterói - RJ - CEP: 24120-307  
Tels.: 2625-8870 / 2625-0217  
e-mail: cartoriodeniteroi@globo.com

lado direito, com a AP 04 e 115,20m do lado esquerdo, com a AP. 06, com a área d e 1.610,00m<sup>2</sup>. QUE, o imóvel acima descrito e caracterizado foi havido pela OUTORGANTE VENDEDORA através do título hábil, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 16º Ofício da Comarca de Niterói, às fls. 209, do livro 2-D-9, sob a matrícula nº 20.799, hoje 20.799-A. QUE, se achando referido imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, pensão ou hipoteca de qualquer natureza, bem como quite de impostos e taxas, pela presente Escritura o vende à OUTORGADA COMPRADORA, pelo preço certo e previamente ajustado de R\$237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), integralmente pago, neste ato através do cheque administrativo nº OP-325479, emitido pelo Banco 341, Agência 7025, de cuja declaração eu, Responsável pelo Expediente, dou fé, pelo que dá à OUTORGADA COMPRADORA a mais geral, rasa, definitiva e irrevogável quitação da quantia recebida, após a compensação do mesmo, para nada mais reclamar em qualquer tempo sobre ela ou a venda que ora é feita. QUE, por bem desta Escritura e na melhor forma de direito, transmite à OUTORGADA COMPRADORA toda a posse, domínio, direito e ação que antes tinha e exercia sobre o imóvel ora vendido, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta Escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da lei. Pela OUTORGADA COMPRADORA me foi dito que aceita esta Escritura na forma em que está redigida, obrigando-se a respeitar e cumprir a convenção dos condôminos. Declaro, eu, Responsável pelo Expediente, que, em cumprimento da legislação em vigor, pelas partes contratantes me foram apresentados os seguintes documentos:- a) Pela OUTORGANTE VENDEDORA:- 1) Certidão Negativa de Ônus Reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 16º Ofício da Comarca de Niterói; 2) Certidões Negativas de Ações, Execuções, Executivos Fiscais, expedidas pelo 1º, 2º, 3º 4º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, e pelo 1º Distribuidor de Niterói, constando dos 1º, 2º e 4º distribuições as quais resonde civil e criminalmente sobre as mesmas, declarando ainda que possui outros bens para garantia das mesmas, estando a outorgada ciente das distribuições e aceita, isentando esta serventia a a Responsável pelo Expediente de qualquer cobrança atual ou futura sobre as mesmas; 3) Certidão Negativa de Interdições e Tutelas, expedidas pelo 1º e 2º Ofício da cidade do Rio de Janeiro e pela 1ª Zona Judiciária de Niterói; 4) Certidão Negativa de Ações e Execuções-Cíveis e Criminais, expedida pela Justiça Federal; 5) Comprovante de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói, do imóvel inscrito sob o nº 167.196-5, quite até a cota 12, referente ao exercício de 2012; 6) Declaração de inexistência de débitos relativos á taxas condominiais, datada de 02/04/2012; 7) Consulta a Indisponibilidade de Bens nº 0107812040905617, datada de 09/04/2012; 8) Consulta nº

NITERÓI

14º

5ª Circunscrição

# 14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Tabela: JÚLIA CLÁUDIA R. DA CUNHA MOTA  
Substituto: LUIZ CLAUDIO CORRÊA TRISTÃO

Elaine F. Ribeiro  
Rep. Expediente  
Matr.: 04/623

0107812040951913, datada de 09/04/2012, referente a lei nº 11.441/07; b) Pela OUTORGADA COMPRADORA:- 1) Comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói, pago no banco do Brasil, através da guia nº 120000100, controle nº 2029718, no valor de R\$7.602,60 (sete mil seiscentos e dois reais e sessenta centavos), operação nº 4.4AA.29C.318.DAD.553, datado de 11/04/2012. As partes contratantes declararam assumir inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência dos documentos por elas apresentados, resignando-se a responder civil e criminalmente por eventuais vícios ou irregularidades que neles se contenham. Dispensadas as testemunhas na forma da legislação vigente. Pela OUTORGANTE VENDEDORA me foi declarado, sob as penas da lei:- a) que não possui qualquer débito de natureza fiscal, nem qualquer ação real ou pessoal reipersecutória que recaia sobre si ou sobre o bem objeto desta Escritura, que possa comprometer ou tornar duvidoso o presente negócio (Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986); e b) que não é responsável direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, nos termos do que dispõe o Decreto-Lei nº 1.958, de 09 de setembro de 1982. A OUTORGADA COMPRADORA através de seu representante tem conhecimento que da certidão do registro de imóveis, apresentada para a lavratura da presente escritura, constam duas averbações: a primeira é requerimento do Serviço do Patrimônio da União, informando ser, o imóvel objeto da presente transação, foreiro a União Federal; e a segunda com o seguinte teor: Av. 04 (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. 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 relativos 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, determinado, ainda em relação às averbações já concretizadas, que anotem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na citada matrícula; Conseqüentemente, por isso, a outorgada

Antônio L. B. ...  
Tabela e Ofício  
Matr. 04/623

Rua Soares de Miranda nº 117, Fonseca - Niterói - RJ - CEP: 24120-307  
Tels.: 2625-8870 / 2625-0217  
e-mail: cartoriodeniteroi@globo.com

assume a obrigação dos pagamentos de laudêmios, taxas ou encargos devidos à União Federal, de qualquer natureza, se no futuro forem revigoradas as cobranças constantes da mencionada AV- 03. "EMITIDA A DOI". Certifico e dou fé que foram recolhidos neste ato em talonário próprio do cartório os seguintes valores: lavratura e traslado: R\$-604,26(Tab. 07, 01, 1); informática e gravação eletrônica: R\$-6,82(Tab. 01, 09 e 10); Comunicação DOI/distribuidor: R\$-10,46(Tab. 01, 06); Informática das comunicações: R\$-6,82(Tab. 01, 09); Arquivamento: R\$-47,77; 5% da Procuradoria: R\$-33,80; 5% da Defensoria: R\$-33,80; 20% do FETJ: R\$-135,22; Mútua/Acoterj: R\$-10,25; **Subtotal: R\$-889,20**; Distribuição: R\$-19,17; Busca ao Sistema TJ: R\$-29,56.- ASSIM o disseram, outorgaram, aceitaram e pediram-me esta Escritura, que lhes sendo lida e achada conforme, assinaram perante mim, ELAINE FOLIGNO RIBEIRO, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 94/623, que a digitei e colhi as assinaturas. (aa) ISAURA DOS REIS LAVOURAS.- (aa) LUCIANA QUINTANILHA GURGEL.- Nada mais. Eu, Elaine Foligno, ELAINE FOLIGNO RIBEIRO, Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino, em público e raso.//

Em Testemunho (  ) da Verdade

Niterói(RJ), 11 de Abril de 2012





NITERÓI

14º

5ª Circunscrição

# 14º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Tabelião: JÚLIA CLÁUDIA R. DA CUNHA MOTA  
Substituto: LUIZ CLAUDIO CORRÊA TRISTÃO

Livro nº 689

Fls nº 066

Ato nº 053

Elaine Foligno Ribeiro  
Rep. Expediente  
Matr.: 94/1623

Cartório 15º Niterói  
Nelson Leal Bastos Filho  
Tabelião e Oficial  
Matr. 94/1023

ESCRITURA PÚBLICA DE  
ADITAMENTO, COMO  
ABAIXO MELHOR SE  
DECLARA -

S A I B A M quanto esta  
Escritura Pública vem, que aos 19 (VINTE E NOVE), dias do mês de MAIO, do  
ano dois mil e doze (2012), nesta Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro,  
República Federativa do Brasil, em Cartório, na Rua Soares de Miranda nº 117,  
em ELAINE FOLIGNO RIBEIRO, Responsável pelo Expediente, adito a  
escritura pública de Venda e Compra, lavrada nestas notas em 11 de Abril do ano  
dois mil e doze, no livro 689 as fls. 021, Ato nº 010, onde compareceram como  
OUTORGANTE E RECIPROCAMENTE OUTORGADA, ISAURA DOS REIS  
LAVOURAS; e, de Outro lado como Outorgada Compradora, ZEN NITERÓI  
PARTICIPAÇÕES LTDA; bem como que a presente será distribuída no prazo  
legal, sendo objeto da presente transação o imóvel constituído pela Área  
Privativa nº 05 (CINCO), da Rua A, com acesso pelo Rua das Orquídeas,  
desmembrada da Gleba 1-B, em ITACOATIARA, Condomínio VILLAGE  
ITACOATIARA, em zona urbana do 2º distrito deste município, que no todo  
mede: 17,50m de frente para a Rua A; 14,80m na linha dos fundos, para o

Rua Soares de Miranda nº 117, Fonseca - Niterói - RJ - CEP: 24120-307  
Tels.: 2625-8870 / 2625-0217  
e-mail: cartoriodeniteroi@globo.com

Oceano Atlântico; por 105,40m pelo lado direito, com a AP 04 e 115,20m do lado esquerdo, com a AP. 06, com a área de 1.610,00m<sup>2</sup>. QUE, em virtude de ter havido OMISSÃO na citada escritura com relação a Certidão Negativa de Debitos Trabalhistas, vem pela presente e nos melhores termos de direito, ADITAR dita escritura naquela parte, declarando que a Certidão Negativa de Debitos Trabalhistas foi expedida através do nº 3835622/2012, datada de 23/05/2012, com validade até 18/11/2012. Que assim aditada, fica mencionada a escritura de Dissolução, RATIFICADA em todas as suas demais partes, da qual a presente fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos. Certifico e dou fê que foram dispensadas as custas pela Responsável pelo Expediente em virtude de erro material, havido a época Distribuição: R\$-17,43.- ASSIM, Eu, Elaine Foligno Ribeiro, ELAINE FOLIGNO RIBEIRO, Responsável pelo Expediente, matrícula 94/623, subscrevo e assino, em publico e raso - - - - -

Em Testemunho (  ) da Verdade

Niterói(RJ), 29/05/2012

Elaine Foligno Ribeiro





Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

### CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

#### REGISTRO DE IMÓVEIS

7ª CIRCUNSCRIÇÃO

NELSON LEAL BASTOS FILHO,  
Oficial do Registro de Imóveis da 7ª  
Circunscrição da Cidade de Niterói,  
Estado do Rio de Janeiro, República  
Federativa do Brasil, por delegação na  
forma da lei.

Certifica e dá fé, que nos termos dos artigos 176, 182 e 183  
da Lei. nº. 6.015, de 31.12.1973, em data de hoje, foi  
apresentado o presente título, protocolado sob o nº. **124.433**  
às folhas 012, livro nº. 1-D.



O referido é verdade.

Niterói, 12 de abril de 2012

  
Substituto  
Cartório 16 Niterói,  
Hugo Alexandre S. J. Lopes  
Substituto  
Mat 94/9488

Cartório 16 Niterói  
Nelson Leal Bastos Filho  
Notário e Registrador  
Mat 94/9488  
4

Cartório 16 Niterói  
Hugo Alexandre S. J. Lopes  
Substituto



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

**Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador**

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

**CERTIFICA**, e porta por fé que, em **12/04/2012**, foi o presente título protocolado sob o nº **124.433**, às folhas 012, do livro 1-D, registrado sob o nº **07**, na matrícula de nº **20.799-A**, onde consta que **ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA** adquiriu o imóvel designado pela 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 167.196-5.

Niterói, 18 de junho de 2012.

*[Handwritten signature]*

Cartório 16º Niterói  
 Nelson Leal Bastos Filho  
 Tabelião e Oficial  
 Matr. 9071/00

	RS	QE	Teto
custas	604,26	1	604,26
prenotação	2,95	1	2,95
Buscas	12,02	1	12,02
Comunicação ( PMN + Conf. )	6,23	2	10,46
Arquivamento	47,77	1	47,77
Grav. Eletrônica	3,41	2	6,82
Informática	3,41	4	13,64
<b>EMOLUMENTOS</b>			<b>697,92</b>
Lei 3217/99	20%		139,58
Lei FUNPERJ	5%		34,89
Lei FUNDPERJ	5%		34,89
Acoterj + Mútua	10,25	1	10,25
<b>TOTAL</b>			<b>917,53</b>



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
 CORREGEDORIA GERAL  
 DA JUSTIÇA - RJ

REGISTRAL  
 DPG

RS220978



*[Handwritten signature]*  
 Cartório 16º Niterói  
 Nelson Leal Bastos Filho  
 Tabelião e Oficial



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

## CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

### REGISTRO DE IMÓVEIS

#### 7ª CIRCUNSCRIÇÃO

NELSON LEAL BASTOS FILHO,  
Oficial do Registro de Imóveis da 7ª  
Circunscrição da Cidade de Niterói,  
Estado do Rio de Janeiro, República  
Federativa do Brasil, por delegação na  
forma da lei.

Certifica e dá fé, que nos termos dos artigos 176, 182 e 183  
da Lei. nº. 6.015, de 31.12.1973, em data de hoje, foi  
apresentado o presente título, protocolado sob o nº 125.010  
às folhas 017 Vº, livro nº. 1-D.



UMY17824

O referido é verdade.



Niterói, 31 de maio de 2012

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



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

**Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador**

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

**CERTIFICA**, e porta por fé que, em **31/05/2012**, foi o presente título protocolado sob o nº **125.010**, às folhas 017vº, do livro 1-D, sendo averbado na matrícula nº **20.799-A**, sob o nº **AV.06**, o CPF de **ISAURA DOS REIS LAVOURAS**, nº 044.874.337/03. -----

Niterói, 18 de junho de 2012.



Cartório 16 Niterói  
Nelson Leal Bastos Filho  
Tabelião e Oficial  
Mat. 07.11.01

	R\$	QT	Teto
custas	24,12	1	24,12
prenotação	2,95	1	2,95
Buscas	12,02	1	12,02
Arquivamento	11,37	1	11,37
Grav. Eletrônica	3,41	2	6,82
Informática	3,41	2	6,82
<b>EMOLUMENTOS</b>			<b>64,1</b>
Lei 3217/99	20%		12,82
Funperj	5%		3,2
Fundperj	5%		3,2
Acoterj + Mútua	10,25	1	10,25
<b>TOTAL</b>			<b>93,57</b>



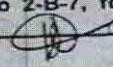


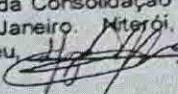
Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

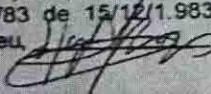
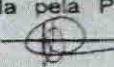
13.907-A

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, digitei. 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, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.02 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA). Existe averbado na Av.06 em 08/01/1986, 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) ALÚSIO 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 103.575,20m<sup>2</sup>, 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 83,00m, 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, digitei. 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 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).

Continua na ficha 002

# 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: 030.0007495/2022  
Fls: 19

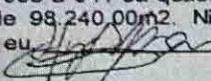
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

13.907-A

002

Registro de Imóveis do 7º 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 68,00m 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 416.046,75m<sup>2</sup>; 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: 78,00m 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 98.240,00m<sup>2</sup>. Niterói, 14 de junho de 2021. Eu  Substituta, digitei. 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, digitei. 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Continua no verso  
Tel/Fax. 2722.0065



## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

13.907-A

002

Nelson Leal Bustos 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 Rua B; 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.06; e, 106,60m 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  
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



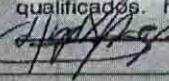
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

13.907-A

003

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

de fundos com a área remanescente; por, 56,80m 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; 16,50m 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, 58,00m 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 Orquideas (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 368.375,76m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados. Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituto, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo. -

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

Continua no verso  
Tel/Fax. 2722.0065

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

16888987



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

13.907-A

003

Nelson Leal Bastos Filho - cartório 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 183, 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-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-9, 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 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, de acordo com todas as eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu,  substituta, digitei e certifiquei.

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

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

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
EDUN 13187 XTU

Emal	82,54
Respag	1,65
FETJ	16,50
Fundpet	4,12
Funperj	4,12
Funperen	3,30
ISS	1,68
Total	113,91



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



*Nelson Leal Bastos Filho - Notário e Registrador*

*Em busca da excelência em serviços cartorários*



**Tel: (21) 2722.0065**

[www.cartorio16niteroi.com.br](http://www.cartorio16niteroi.com.br)

# 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: 030/0007495/2022  
Fls: 24

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60

CERTIDÃO

16º Ofício de Niterói  
Língua de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituto  
2017

Associação dos Tabeliães e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICO e dou fé. Com base no Artigo 369 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, aprovada pelo Provimento nº 12/2009 de 30.01.2009. FAZ EXPEDIR pelo processo de cópia reprográfica o seguinte: .....

## CERTIDÃO DE ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

LIVRO: 381

FOLHAS: 073/075

DATA: 18/06/1986

Esta certidão possui 05 folhas.

AAA 021338305

# 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: 030/0007495/2022  
Fls: 25

Cartório 16º Niterói  
Ana Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituta  
Mat. 94/15499

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60      CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Final da CERTIDÃO DE ESCRITURA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO lavrada nestas notas no Livro 381, folhas 073/075, em 18/06/1986, expedida pelo processo de cópia reprográfica, conforme a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Rio de Janeiro, constando 03 (três) folhas de cópia reprográfica correspondente ao Ato completo e 02 (duas) folhas impressas relativas à capa e ao fechamento da certidão, todas devidamente rubricadas. Extraída em 17 de dezembro de 2021. Eu,  Ana Cristina de Andrade Amorim dos Santos, Escrevente Matr. 94/15499 a subscrevo e assino.

Cartório 16º Niterói  
Escritura Matr. 94/15499  
Amorim dos Santos  
Substituto  
Mat. 94/15499



Poder Judiciário - TJE RJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEAD74035-CDM**  
Consulte a validade do selo em  
<https://www3.tj.rj.jus.br/sitepublico>

Certidão .....	—
Arq/Desarquivamento .....	—
Buscas .....	0,00
FETJ .....	R\$ 17,21
FUNDPERJ .....	R\$ 4,30
FUNDPERJ .....	R\$ 4,30
FUNARPEN .....	R\$ 3,44
ISS .....	R\$ 1,72
<b>Total .....</b>	<b>R\$ 30,97</b>

AAA 021338306

## Nossos Objetivos

### Qualificação

estamos constantemente investindo na qualificação dos nossos funcionários, objetivando criar um processo contínuo de eficiência e agilidade para com isso satisfazer os nossos clientes, que são os responsáveis pela nossa garra, entusiasmo e motivação.

### Investimentos

com o foco voltado para a agilidade e a segurança do andamento dos nossos trâmites internos, contamos com um moderno sistema informatizado que dispõe de hardwares de última geração e softwares desenvolvidos especialmente para serviços cartorários.

### Satisfação

contamos com as instalações mais modernas da cidade, com amplas salas de reunião e sistema permanente de monitoramento oferecendo todo o conforto e segurança aos nossos clientes.

## Nossos Serviços

### Escrituras / Testamentos / Procurações / Certidões

Compra e venda, Promessa de Compra e Venda, Doação, Doação com Reserva de Usufruto, Declaratória, Cessão de Direitos Aquisitivos, Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, Pacto Antenupcial, Retificação, Ratificação, Aditamento, e outras.

### Reconhecimento de Firmas / Autenticações

Abertura de Firmas, Reconhecimento por Semelhança ou por Autenticidade.

### Registro de Imóveis de toda Região Oceânica

Registro de Imóveis, Averbações, Buscas Nominais ou Verbais, Certidões de Ônus, Quinzenária, Vintenária e demais.

## SÓ É DONO QUEM REGISTRA!

O titular de um imóvel só se torna legítimo dono do mesmo após registrar o seu título de propriedade no Cartório de Registro privativo da área em que o mesmo está localizado. O ideal é dar entrada no registro logo após a assinatura da escritura. Com o ato do registro, o titular do imóvel torna público o seu direito passando a ter, em face de terceiros, todo o tipo de defesa de sua propriedade, evitando ainda a incidência de penhora originada de eventual e futura execução em nome do antigo proprietário.



Instituição comprometida com o meio ambiente



Instituição comprometida com as causas sociais

**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).

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS!



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).

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS



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%

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS!

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

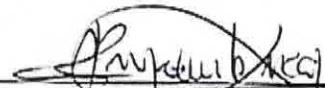
Os sócios elegem o foro da cidade de Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, como único competente para dirimir dúvidas ou pleitear direitos decorrentes deste contrato

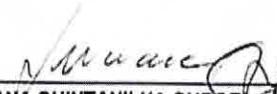
Assim justos e acordados, e por ser tudo o que presente Contrato contém a legítima expressão da verdade, e para que produza um só efeito, mandamos confeccioná-lo em 3 (três) vias de igual teor e forma, assinadas pelos cotistas e por duas testemunhas a tudo presente.

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS



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 103

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

Em testes de verdade. Conf. por



Em testes de verdade. Conf. por  
Escrevente Autorizada  
Valeria S.M. Serra

TESTEMUNHAS

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

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

RODNEY GOMES DE MELO  
CPF: 111.129.2



**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Nome: ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA  
Nire: 33.2 0027653-7  
Protocolo: 00.2010/280301-3 - 02/09/2010  
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 08/09/2010. E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ANEXO.  
00002087637  
DATA: 09/09/2010  
Valeria S.M. Serra  
SECRETÁRIA GERAL

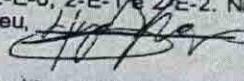


Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

13.907-A      003

Nelson Leal Bastos Filho - tabelião 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 183, 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, 20782, 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, 008 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-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-9, 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 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, conforme nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, dele constando todos os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu,  tabelião e burocrata, reproduzi e conferi.

Cartório 16º Niterói  
Andréia Peres de Brito  
Substituta  
Mat. 94/5841

Pedido Certidão Nº 21/003907 - Data do Ato: 15/06/21  
Certidão

Poder Judiciário - T.JERJ	Emol.	82,54
Corregedoria Geral da Justiça	Reesag.	1,65
Selo Eletrônico de Fiscalização	FETJ	16,50
EDUN 13187 XTU	Fundpaj	4,12
	Funperj	4,12
Consulte a validade do selo em: <a href="https://www3.tj.jus.br/eletronico">https://www3.tj.jus.br/eletronico</a>	Funaperj	3,30
	ISS	1,68
	Total	113,91



*Nelson Leal Bastos Filho - Notário e Registrador*

*Em busca da excelência em serviços cartorários*



**Tel: (21) 2722.0065**

[www.cartorio16niteroi.com.br](http://www.cartorio16niteroi.com.br)

# 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: 030/0007495/2022  
Fls: 34

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60

CERTIDÃO

Associação dos Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro  
Cartório do 16º Ofício de Niterói  
Substituto  
Jorge Luis de Barros

Associação dos Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICO e dou fé. Com base no Artigo 369 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, aprovada pelo Provimento nº 12/2009 de 30.01.2009. FAZ EXPEDIR pelo processo de cópia reprográfica o seguinte: -----

## CERTIDÃO DE ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

LIVRO: 381

FOLHAS: 073/075

DATA: 18/06/1986

Esta certidão possui 05 folhas.

AAA 021338305

Cartório de Niterói  
 Ana Cristina de Andrade  
 Amorim dos Santos  
 Substituta  
 Mat. 97/15409

RUA EDUARDO LEITE  
 TELS. 719-9369 - 719-9978

ATO Nº 60  
 TRASLADADA  
 DISTRIBUIDA

ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO, NA FORMA ABAIXO:-

S A I B A M 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. Amaral Peixoto, nº 507 salas 405 a 408, Centro, compareceram como outorgantes reciprocamente outorgados: 1) JOSE MARIA COELHO COSTA, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divorcio com GIOCONDA MACACCHERO COSTA, do lar, brasileiros, residentes na Praia de Icaraí, nº 409/1004 - Icaraí, Niterói, inscritos nos CPF sob o nº 128.968.887/72 e portadores das identidades ele do IFP 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, brasileiros, residentes na Rua dos Jasmim, nº 47 - Itacoatiara, Niterói, inscritos no CPF sob o nº 049.212.327/68 e portadores 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 divorcio com MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, do lar, brasileira, residentes na Praia de Icaraí, nº 491/1.401 - Icaraí, Niterói, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897/00 e portadores das identidades ele do IFP reg. nº 80.390.329 exp. em 12/11/77 e ela do IFP 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]*

residentes na Rua Alzira Cortes, nº 05/1004 - Botafogo, de Janeiro, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067/87 e por tadores das identidades ele do CRM/RJ nº 52-06927-9 exp. em 22/07/78 e ela do IFP 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 outorgagantes 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 no 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:

Luiz Ottonio 18º Niterói  
Ana Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituto  
Mot. 54/13409

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

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 li  
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 acordo 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 os ditos imóveis, livres e desembaraçados de todo e  
quaisquer ônus reais, judiciais, ou extra-judiciais, deles /

*[Handwritten signatures and notes in the right margin]*

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 1.301,50m<sup>2</sup>, com valor de CZ\$2.821,43; AP-8 com 1.505,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-12 com 2.113,95m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-14 com 466,85m<sup>2</sup> com o valor de // CZ\$2.671,43; AP-18 com 1.129,00m<sup>2</sup> com o valor de // CZ\$2.621,43; AP-19 com a área de 841,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-34 com a área de 876,00m<sup>2</sup>, com o valor de / CZ\$2.621,43; e AP-35 com a área de 1.147,19m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; B) Aos condôminos PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA e sua mulher LEILA FERRO E SILVA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: B.1) Áreas AP-5 com 1.610,00m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$2.821,43; AP-6 com 1.735,80m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-10 com 2.140,37m<sup>2</sup>, com o valor de / CZ\$2.140,37; AP-16 com 502,56m<sup>2</sup>, com o valor de // CZ\$2.671,43; AP-24 com 705,25m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$ // CZ\$2.621,43; AP-25 com 773,31m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$ // CZ\$2.621,43; AP-32 com 870,00m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$2.621,43; e AP-33 com 870,00m<sup>2</sup>, 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) Áreas AP-2 com 1.345,50m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-7 com 1.582,50m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-13 com 3.178,08m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-17 com 521,25m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-22 com 874,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-23 com 771,50m<sup>2</sup> com o valor de // CZ\$2.671,43; AP-30 com 905,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43 e AP-31 com 865,82m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; D) Aos /

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.

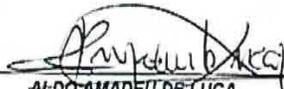
CLÁUSULA Nº XV

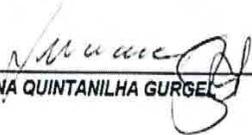
Os sócios elegem o foro da cidade de Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, como único competente para dirimir dúvidas ou pleitear direitos decorrentes deste contrato

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.

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS!

Niterói - RJ, 1º de agosto de 2010.

  
ALDO AMADEU DE LUCA

  
LUCIANA QUINTANILHA GURGEL

5ª Zona Judiciária de Niterói - Est. Fco. da Cruz Nunes 1709 - loja 103

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

ALDO AMADEU DE LUCA

LUCIANA QUINTANILHA GURGEL

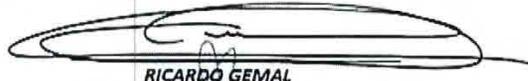
Itainópolis, Niterói, 02/09/2010 Total: R\$9,94 Recolhido: R\$2,00

Em tes. de verdade. Cont. por

VERONICA 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

RODNEY GONZALEZ DE MELO  
CPF: 000.000.000-00



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
Nome: ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA	
Nire: 33.2.0827653-7	
Protocolo: 00.2010/280301-3 - 02/09/2010	
CERTIFICADO DE DEPOSITO EM 08/09/2010. E O REGISTRO SOB O NUMERO E DATA ADIACIO.	
00002087637	
DATA: 09/09/2010	Valéria S. A. Scatena SECRETARIA GERAL

PAPEL CERTIFICADO: BUSCAMOS A SUSTENTABILIDADE DOS ECOSISTEMAS NATURAIS





## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

20.799-A

001

Registro de Imóveis do 7º Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Área Privativa nº 005 (cinco), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquideas, 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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 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

PROCNIT

Processo: 030/0007495/2022

PROCNIT

Fls: 42

Processo: 030/000357/2020

Fls: 89



## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20.799-A

001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

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

**AV.05/20.799-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  
RS220977 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  
RS220978 DMC

070 0044 70/2018

**NELSON LEAL BASTOS FILHO**  
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

**JORGE LUIS DE BARROS**  
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 579 Lj 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

Talão nº 001.851.

**NELSON LEAL BASTOS FILHO**, Oficial de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, 2ª 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, desde 22 de agosto de 1.947 até a presente data, do mesmo, no livro **3-B Auxiliar**, às **folhas 032**, sob o nº **537**, em data de 14/01/2002, consta transcrita a **convenção de condomínio do condomínio** denominado "**VILLAGE ITACOATIARA**", situado na **Rua das Orquídeas**, edificado no parcelamento da Área 1/B, em: "ITACOATIARA", no 2º Distrito deste Município, apresentada por instrumento particular datado de 05/11/2001, com firmas reconhecidas, área esta com 416.046,75m², composta de 35 APs, numeradas de 01 a 35 destinadas a uso residencial e uma área condominial, devidamente registrada nesta Circunscrição, no livro 2-B-7, folhas 115, matrícula **13.907**, convenção feita nos termos da lei 4591 de 16/12/1964. 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. 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. São partes de propriedade exclusiva aquelas pertencentes a cada condômino compreendendo a párea privativa e as acessões que sobre a mesma se levantarem. A Áreas privativas não poderão ser desmembradas, sendo expressamente proibido o fracionamento que resulte em metragem menor do que a originalmente aprovada. As Áreas Privativas não poderão ser lembradas a áreas ou lotes situados fora dos limites do Condomínio. Obedecendo a presente Convenção, com as normas e condições previstas naquele instrumento, para serem cumpridas. O presente é resumo do instrumento particular, antes mencionado. O REFERIDO É VERDADE. Eu, **Andréia Ferraz de Brito**, Substituta, efetuei a busca, digitei e conferi.

Niterói, 26 de Março de 2 019.

Cartório 16 Niterói  
Andréia Ferraz de Brito  
Substituta  
Mat. 5030

Pedido Certidão Nº 19/001851 - Data do Ato: 26/03/19	
Certidão	
Poder Judiciário - TJERJ	
Comarca da Comarca de Niterói - RJ	
Selo Eletrônico de Fiscalização	
BCKM 02533 NXZ	
Emol.	76,2
Retaxa	1,9
FET	14,2
Futuro	1,4



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo: 030/0000357/2020 Fls: 93	PROCNIT Processo: 030/0007495/2022 Fls: 44
<b>Processo:</b> 030/0000357/2020	
<b>Data:</b> 06/04/2021	
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

INTERESSADO. JOSE ALVES LAVOURAS  
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.195-7 e 167.196-5  
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

Ao  
Coordenador de Tributação;

### Relatório

**JOSE ALVES LAVOURAS**, condômino do CONDOMÍNIO VILLAGE DE ITACOATIARA impugna lançamento complementar relativo às suas unidades (inscrições n/s 167.195-7 e 167.196-5), que decorre da REVISÃO DE LANÇAMENTO objeto do processo administrativo 030/017588/2019.

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**”.

Às fls. 86/87, foi questionada pelo auditor parecerista a legitimidade do impugnante, o que restou sanado através da certidão cartorária de fls. 88/91.

### Análise

A impugnação é tempestiva e o impugnante é parte legítima para o pleito.

Impõe-se, portanto, seja a presente impugnação conhecida.

Todavia, no mérito, não merece provimento.

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

O teor da certidão de fls.10/16, 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**”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo: 030/0000357/2020 Fls: 94	PROCNIT Processo: 030/000357/2020 Fls: 45	PROCNIT Processo: 030/0007495/2022 Fls: 45
<b>Processo:</b> 030/0000357/2020		
<b>Data:</b> 06/04/2021		
<b>Folhas:</b>		
<b>Rubrica:</b>		

**INTERESSADO. JOSE ALVES LAVOURAS**  
**INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.195-7 e 167.196-5**  
**IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO**

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.

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)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo: 030/0000357/2020 Fls: 95	PROCNIT Processo: 030/000357/2020 Fls: 46	PROCNIT Processo: 030/0007495/2022 Fls: 46
Processo: 030/0000357/2020		
Data: 06/04/2021		
Folhas:		
Rubrica:		

**INTERESSADO. JOSE ALVES LAVOURAS**  
**INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.195-7 e 167.196-5**  
**IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO**

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*.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo:	030/0000357/2020
Data:	06/04/2021
Folhas:	
Rubrica:	

PROCNIT Processo: 030/0000357/2020 Fls: 96	PROCNIT Processo: 030/0007495/2022 Fls: 47
--	--

**INTERESSADO. JOSE ALVES LAVOURAS**  
**INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.195-7 e 167.196-5**  
**IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO**

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 ampara, mas, sobretudo, imposta por lei.

Por outro lado, na medida em que, a área remanescente incluída decorre do registro que, por força do princípio da publicidade, é presumidamente de conhecimento da administração desde quando efetuado o desmembramento, incide o princípio da imutabilidade do lançamento.

A *contrario sensu*, aplica-se ao caso posto a tese 387 de recurso repetitivo do STJ, segundo o qual, “**A retificação de dados cadastrais do imóvel, após a constituição do crédito tributário, autoriza a revisão do lançamento pela autoridade administrativa (desde que não extinto o direito potestativo da Fazenda Pública pelo decurso do prazo decadencial), quando decorrer da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, ex vi do disposto no artigo 149, inciso VIII, do CTN**”.

Assim, na medida em que, a retificação de dados cadastrais perpetrada pela autoridade fiscal não decorre da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, seus efeitos não podem retroagir validamente, pena de violação do princípio da confiança legítima.

A propósito, quando do julgamento do REsp 1905365, decidiu o STJ que “**A Primeira Seção, ao julgar o Recurso Especial Repetitivo n. 1.130.545/RJ, firmou o entendimento de que a retificação de dados cadastrais do imóvel, quando lastreados em fatos desconhecidos ou de impossível comprovação pela Administração Tributária por ocasião da ocorrência do fato gerador, permitem a revisão do lançamento do IPTU e a cobrança complementar do imposto, sendo certo que, nesse mesmo julgado também ficou assentado que, nas hipóteses de erro de direito (equivoco na valoração jurídica dos fatos), o ato administrativo de lançamento tributário revela-se imodificável, máxime em virtude do princípio da proteção à confiança, encartado no art. 146, do CTN**”. (DJe 03/03/2021)

Por isso, em que pese a higidez da alteração dos dados cadastrais perpetrada pela autoridade fiscal, o lançamento complementar retroativo é ilegal.

Ademais, a teor do artigo 23 da LINDB, “**A decisão administrativa, controladora ou judicial que estabelecer interpretação ou orientação nova sobre norma de conteúdo indeterminado, impondo novo dever ou novo condicionamento de direito, deverá prever regime de transição quando indispensável para que o novo dever ou condicionamento de direito seja cumprido de modo proporcional, equânime e eficiente e sem prejuízo aos interesses gerais**”.

Note-se que, pelo princípio da autotutela administrativa, a ilegalidade há de ser conhecida de ofício.

PROCNIT Processo: 030/0000357/2020 Fls: 97	PROCNIT Processo: 030/0007495/2022 Fls: 48
--	--



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Processo: 030/0000357/2020
Data: 06/04/2021
Folhas:
Rubrica:

INTERESSADO. JOSE ALVES LAVOURAS  
INSCRIÇÃO MUNICIPAL. 167.195-7 e 167.196-5  
IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - IMPUGNAÇÃO

Nesse sentido, além das súmulas n/s 346 e 473, ambas do Supremo Tribunal Federal, o artigo 56 da Lei Municipal n. 3.048/2013, dispõe que “**A Administração deve anular seus próprios atos, quando eivados de vício de legalidade, e pode, respeitados os direitos adquiridos, revogá-los por motivo de conveniência e oportunidade**”. (sublinhamos)

### Conclusão

Isto posto, manifesta a legitimidade da inclusão da área remanescente na base de cálculo das AP desmembradas, opina pela improcedência da impugnação ora interposta.

Ato contínuo, configurada hipótese de erro de direito na espécie, opina pela anulação de ofício do lançamento complementar retroativo à alteração dos dados cadastrais do impugnante, em homenagem aos princípios da autotutela administrativa e da confiança legítima.

É o parecer, o qual submeto à consideração superior.

Cid A M Cunha  
Auditor Fiscal da Receita Municipal  
Matrícula: 244.848-0

Nº do documento:	00085/2021	Tipo do documento:	DECISÃO
Descrição:	null		
Autor:	2431920 - JUAN RODRIGUES PENNA DA COSTA		
Data da criação:	14/04/2021 15:26:44		
Código de Autenticação:	C17EE952AD7A9D9C-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
DETRI - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO  
DETRI - JUAN RODRIGUES

**DECISÃO**

Acolho o parecer constante do arquivo anterior como fundamentação integrante da presente decisão, conforme permissão prevista no art. 74, parágrafo único, da Lei Municipal nº 3368/2018, com ressalva da recomendação referente à parte dispositiva da decisão.

Ademais, com base no art. 12, §2º, da Lei nº 3368/2018, admito o julgamento conjunto da impugnação aos lançamentos complementares efetuados nas matrículas de nºs 167.195-7 e 167.196-5, por integral identidade entre as questões de fato e de direito que fundamentaram os lançamentos e as impugnações.

Pelo exposto, com fulcro no art. 73 da Lei Municipal nº 3368/2018, c/c art. 10, I, da Resolução SMF nº 49/2020, julgo parcialmente procedente a impugnação às Notificações de Lançamento Complementar de IPTU nas matrículas imobiliárias nºs 167.195-7 e 167.196-5, para: 1) cancelar *in totum* o lançamento complementar, considerando a mudança de critério jurídico adotada pela autoridade lançadora, em violação ao art. 146 do Código Tributário Nacional; 2) manter, contudo, a validade da Notificação para comunicar ao contribuinte as alterações cadastrais promovidas, com efeitos para os fatos geradores posteriores à introdução da mudança do critério jurídico.

Ao FNPF, para comunicar por carta a decisão supra à parte impugnante, fornecendo cópia do parecer integrante da decisão e aguardando-se o prazo recursal, e para encaminhar os presentes autos em **recurso de ofício, na forma do art. 81, da Lei nº 3368/2018.**

JUAN RODRIGUES PENNA DA COSTA  
Coordenador de Tributação

PROCNIT	
Processo: 030/0007495/2022	
PROCNIT	Fls: 50
Processo: 030/0000357/2020	
Fls: 99	



Documento assinado em 14/04/2021 15:26:44 por JUAN RODRIGUES PENNA DA COSTA -  
AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2431920

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60

CERTIDÃO

*Cartório do 16º Ofício de Niterói*  
*Christina de Andrade*  
*Substituta*  
*18/06/2018*

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

CERTIFICO e dou fé. Com base no Artigo 369 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, aprovada pelo Provimento nº 12/2009 de 30.01.2009. FAZ EXPEDIR pelo processo de cópia reprográfica o seguinte: -----

**CERTIDÃO DE ESCRITURA DE  
EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**LIVRO: 381**

**FOLHAS: 073/075**

**DATA: 18/06/1986**

Esta certidão possui 05 folhas.

AAA 021338305

Cartório de Niterói  
Ana Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituta  
Mat. 94/15409

RUA EDUARDO LEITE  
TELS. 719-9369 - 719-9978

ATO Nº 60  
TRASLADADA  
DISTRIBUIDA

ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CON-  
DOMINIO, NA FORMA ABAIXO:-

S A I B A M 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. Amaral Peixoto, nº 507 slas  
405 a 408, Centro, compareceram como outorgantes recíproca-  
mente outorgados: 1) JOSE 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 IFP 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 IFP reg. nº 80.390.329 exp. em /////  
12/11/77 e ela do IFP 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]*

residentes na Rua Alzira Cortes, nº 05/1004 - Botafogo de Janeiro, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067/827 e por tadores das identidades ele do CRM/RJ nº 52-06927-9 exp. em 22/07/78 e ela do IFP reg. nº 1.735.344 ---- exp. em / 24/03/1975. -- Os contratantes reconhecidos como os prô 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 no 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:



*[Handwritten signatures and notes in the left margin]*

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 MENEZES 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 /

RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 133  
TELS. 719-9369 - 719-9978

Fls. 070

D) Aos condôminos VIVEKANANDA PONTES DA SILVA e sua mulher /  
VERA MARIA LAGE PONTES, ficam pertencendo os seguintes imó-  
veis: D-1) Áreas AP-4 com 1.585,00m<sup>2</sup>, com o valor de /////  
CZ\$2.821,43; AP-9 com 2.113,01m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43  
AP-11 com 1.638,81m<sup>2</sup>, como valor de CZ\$2.821,43; AP-15 com/  
525,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-20: com 896,50m<sup>2</sup>, /  
com o valor de CZ\$2.621,43; AP-21 com 929,06m<sup>2</sup>, com o valor/  
de CZ\$2.621,43; AP-28 com 987,30m<sup>2</sup>, com o valor de /////  
CZ\$2.621,43; AP-29 com a área de 967,50m<sup>2</sup>, com o valor de  
CZ\$2.621,43; E) Os outorgantes reciprocamente outorgados per-  
manecerão em condomínio com os seguintes imóveis: E-1) Áreas  
AP-3 com 5.136,17m<sup>2</sup>, existindo nesta área benfeitorias e /  
acessões representadas por uma casa residencial com as se-  
guintes 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 709,94m<sup>2</sup>, com  
o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-3) Area AP-27 com ///  
809,25m<sup>2</sup>, com o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-4) Area /  
Condominal com 368.375,76m<sup>2</sup>, 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 Mat-  
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

seus herdeiros e sucessores. "Não existe fato gerador /  
L.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 Corre-  
gedoria Geral de Justiça, deste Estado. Acharam conforme, ou-  
torgaram, aceitaram e assinaram todos. CERTIDÃO DO ART: 1º /  
§§ 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 Pessanha* 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 *AD* -----

- TABELIÃO: *Jose Maria da Cunha*
- JOSE MARIA DA CUNHA FILHO. -----
- JOSE MARIA COELHO COSTA. *Jose Maria Coelho Costa* -----
- GIOCONDA MACACCHERO COSTA. *Gioconda Macacchero Costa* -----
- PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA. *Paulo Romero de Castro Menezes Silva* -----
- LEILA FERRO E SILVA. *Leila Ferro e Silva* -----
- ALUISIO PITTA DA MATTA. *Aluisio Pitta da Matta* -----
- MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA. *Maria Cristina Costa da Matta* -----
- VIVEKANANDA PONTES DA SILVA. *Vivekananda Pontes da Silva* -----
- VERA MARIA LAGE PONTES. *Vera Maria Lage Pontes* -----

PROCNIT  
Processo: 030/0007495/2022

PROCNIT Fls: 58  
Processo: 030/0007495/2022  
Fls: 32

**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 16º Niterói  
Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituta  
Mat. 94/15499*

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60      CERTIDÃO

Final da CERTIDÃO DE ESCRITURA EXTIÇÃO DE CONDOMÍNIO lavrada nestas notas no Livro 381, folhas 073/075, em 18/06/1986, expedida pelo processo de cópia reprográfica, conforme a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Rio de Janeiro, constando 03 (três) folhas de cópia reprográfica correspondente ao Ato completo e 02 (duas) folhas impressas relativas à capa e ao fechamento da certidão, todas devidamente rubricadas. Extraída em 17 de dezembro de 2021. Eu,  Ana Cristina de Andrade Amorim dos Santos, Escrevente Matr. 94/15499 a subscrevo e assino.

*Cartório 16º Niterói  
Escrevente Matr. 94/15499  
Amorim dos Santos  
Substituta  
Mat. 94/15499*



Certidão .....	.....
Arq/Desarquivamento .....	.....
Buscas .....	0,00
FETJ .....	R\$ 17,21
FUNDPERJ .....	R\$ 4,30
FUNDPERJ .....	R\$ 4,30
FUNARPEN .....	R\$ 3,44
ISS .....	R\$ 1,72
<b>Total .....</b>	<b>R\$ 30,97</b>

AAA 021338306

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

*Renan Moraes*

PROCESSO N° 030007495/2022  
IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO  
IMPUGNANTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.  
INSCRIÇÃO DE IPTU: 167.196-5

### **DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

#### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de impugnação ao lançamento anual de IPTU do exercício de 2022, e de exercícios retroativos, relativos ao imóvel inscrito sob o nº 167.196-5, correspondente à área privativa 05 do condomínio Village Itacoatiara.

Eis o breve relatório.

#### **II – DA DEFESA**

A impugnante alega, em síntese, que:

- há erro nos dados cadastrais ao se apontar a área do lote como 12.213 m<sup>2</sup>, quando na verdade a lote possui apenas 1.610 m<sup>2</sup>;

- o erro cadastral ocorreu no procedimento fiscal nº 030/017588/2019, tendo sido apresentada impugnação, que aguarda julgamento no conselho de contribuintes;

- a certidão de 17/12/21 (Anexo II) da escritura de extinção de condomínio, lavrada em 18/06/1986, atesta que os proprietários decidiram extinguir o condomínio que pretendiam implantar, dividindo entre si as áreas resultantes do desmembramento;

- ao contrário do que se entendeu equivocadamente tomando por base apenas o desmembramento, a escritura de extinção do condomínio atesta que a área privativa 05 permaneceu com 1.610 m<sup>2</sup> e que a área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> permaneceu como unidade autônoma;

- a matrícula do RGI nº 13907-A comprova que a área é de propriedade de terceiros e possui um perímetro delimitado;

- a matrícula do RGI nº 13907-A passou a designar somente essa área remanescente, sendo que as demais áreas privativas receberam matrículas próprias;

Pede, assim, a correção da área do lote com a retomada do valor venal de 2019, e que esses efeitos atinjam os lançamentos de 2020 a 2022.

Passo, então, à análise da impugnação.

### III – DA ANÁLISE

A impugnante é titular do imóvel e tem, portanto, legitimidade para impugnar os lançamentos tributários (fls. 42).

A impugnação, protocolada em 29/04/2022, é tempestiva no que se reporta ao lançamento de IPTU do exercício de 2022, tendo em vista a Resolução nº 71/SMF/2022 que determinou que as impugnações ao lançamento anual do IPTU relativo ao exercício de 2022, apresentadas até 30 (trinta) de abril de 2022 serão consideradas como tempestivas, e serão regularmente apreciadas e julgadas pelo Departamento de Tributação – DETRI.

Todavia, no que se refere aos exercícios retroativos, a impugnação é intempestiva, tendo em vista não ter sido observado o prazo previsto no art. 63, §1º da Lei nº 3.368/2018<sup>1</sup>, vigente à época dos lançamentos. Passo, então, à análise do mérito.

No mérito, não assiste razão à impugnante, sendo correta e válida a alteração cadastral efetuada no processo nº 030/017588/2019, conforme já se manifestou este Departamento de Tributação em análise da impugnação de lançamento de IPTU apoiada nos mesmos fatos e fundamentos, apresentada nos autos do processo nº 030000357/2020, cujo parecer e decisão foram anexados às fls. 44/50 destes autos.

O cerne da controvérsia diz respeito à classificação de uma área de terreno cadastrada pela Administração Tributária como área comum em condomínio horizontal através do processo 030/017588/2019. Nesta impugnação, assim como naquela do processo nº 030000357/2020, insiste a impugnante que tal área de terreno se trata, na verdade, de área privativa autônoma de propriedade de terceiros, não devendo compor a área territorial condominial comum e, portanto, não ser computada a sua devida parte proporcional na área territorial de cada área privativa do condomínio.

Nestes autos, exceto pela certidão de escritura de extinção condomínio emitida em 2021, anexada às fls. 24/26 e 34/38 (que por estar incompleta teve sua cópia

---

<sup>1</sup> Art. 63 A petição de impugnação do lançamento do crédito tributário ou do ato administrativo que extinguiu ou modificou direito subjetivo do sujeito passivo dará início à fase litigiosa do procedimento e deverá ser formalizada por escrito, instruída com os documentos em que se fundamentar e apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do lançamento ou do ato objeto da impugnação.

§ 1º Nos casos em que o lançamento estiver relacionado à emissão de carnê anual para o pagamento do imposto predial e territorial urbano e da taxa de coleta imobiliária de lixo, ou do imposto sobre serviços de qualquer natureza incidente sobre os profissionais autônomos, a petição de impugnação poderá ser apresentada até o dia 30 (trinta) de abril de cada ano. (Revogado pela Lei nº 3682/2021)

extraída de outro processo e reproduzida na íntegra às fls. 51/58), nenhum fato novo ou nova documentação foi apresentada. E, no que se refere a essa certidão, não há qualquer fato relevante capaz de alterar o entendimento já adotado por esta Diretoria.

Isso porque, na dita escritura de extinção de condomínio não se tratou de extinguir a área condominial rateada, uma vez que consta daquele documento que os signatários seriam coproprietários das “35 áreas de terra e mais 1 (uma) área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup>” e que através dessa escritura estariam apenas dividindo as áreas privativas entre si, restando consignado que “os outorgantes e reciprocamente outorgados permanecerão em condomínio com os seguintes imóveis: (...) E4) área condominial com 368.375,76 m<sup>2</sup>” (vide fls. 56)

Ou seja, tal escritura serviu tão somente para dividir entre as partes as áreas privativas que pertenciam a todos em condomínio, mantendo-se, porém, a área remanescente, denominada no próprio documento de “área condominial”, em condomínio entre os proprietários das áreas privativas.

No mais, considerando que a impugnante apenas repete as alegações já apresentadas na impugnação constante do processo n° 030000357/2020, adoto e transcrevo abaixo a mesma fundamentação contida no parecer (anexado às fls. 44/48 destes autos) acolhido pela decisão proferida naqueles autos (fls. 49/50):

“O teor da certidão de fls.10/16, 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.”

Para auxiliar a análise e instrução destes autos, informo que anexei às fls. 43 a cópia da certidão de transcrição da convenção de condomínio mencionada no parecer.

Vale ressaltar, ainda, que a existência de uma matrícula imobiliária para essa área condominial no Registro de Imóveis não obriga a Administração Tributária a classificá-la como área privativa, quando outros fatos permitem chegar à conclusão de se tratar de área condominial, de modo que não existe uma vinculação necessária entre o cadastro imobiliário e o registro geral de imóveis.

Em suma, considerando que a impugnante não trouxe nenhum fato ou documentação nova relevante a ponto de alterar o entendimento já adotado por essa Diretoria de Tributação, é o caso de se manter o entendimento anteriormente adotado e indeferir o pedido.

#### IV – CONCLUSÃO

Ante o exposto, tendo em vista o que preceituam os arts. 73 e 74 da Lei nº 3.368/2018 e o art. 10, inciso I, da Resolução nº 049/SMF/2020, **NÃO CONHEÇO DA IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO de IPTU em relação aos exercícios anteriores a 2022**, haja vista sua intempestividade e por já terem sido objeto de análise em processos anteriores e **CONHEÇO E JULGO IMPROCEDENTE A IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO de IPTU do exercício de 2022.**



Ao SCART,

Para publicar a decisão e comunicar à Impugnante, anexando cópia desta decisão, e para promover as devidas anotações, aguardando-se o prazo recursal.

DETRI, 23 de novembro de 2022.

Renan José Silveira de Moraes  
Diretor em exercício do Departamento de Tributação  
Matr. 243.821-0



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE NITERÓI

NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

FNPF

**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA**

Declaro que, nesta data, tomei ciência do processo 030/007495/2022, que teve a CONCLUSÃO ante o exposto, tendo em vista o que preceituam os arts. 73 e 74 da Lei nº 3.368/2018 e o art. 10, inciso I, da Resolução nº 049/SMF/2020, NÃO CONHEÇO DA IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO de IPTU em relação aos exercícios anteriores a 2022, haja vista sua intempestividade e por já terem sido objeto de análise em processos anteriores e CONHEÇO E JULGO IMPROCEDENTE A IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO de IPTU do exercício de 2022.

NOME: BRUNO F. MARTINS;CPF: 126.218.307-30;Niterói, 15 de DEZEMBRO de 2022.Assinatura: .Servidor:   
Fabiola C. Alves da Silva  
Matricula 238.087-1.

<b>Nº do documento:</b>	00050/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO DEFIS		
<b>Autor:</b>	2397931 - ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS		
<b>Data da criação:</b>	04/01/2023 18:26:31		
<b>Código de Autenticação:</b>	42613789BA1D610D-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao DEFIS,

Senhor Diretor,

Encaminhamos a Vossa Senhoria Recurso apresentado por "ZEN NITEROI PARTICIPAÇÕES LTDA" para ciência e as providências necessárias, face decisão de Primeira instância que Indeferiu a Impugnação ao Lançamento de IPTU, para apreciação.

SCART, 04 de janeiro de 2023.

Documento assinado em 04/01/2023 18:26:31 por ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS -  
ASSISTENTE / MAT: 2397931

**PROTOCOLADO**

Em 20/12/22

*Ana Carolina S. Moura*  
(11.11.1984) - 278.151-2

Niterói, 20 de dezembro de 2022

À  
Diretoria de Tributação  
Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói

**Ref: RECURSO À DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA DO PROCESSO 030/007495/2022**

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 tempestivamente o presente **RECURSO À DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA DO PROCESSO 030/007495/2022**, 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.

Como prova da necessidade de reforma da referida decisão, a qual afirma que não teria sido apresentada nova documentação capaz de demonstrar o erro cadastral que mandou alterar a área da **AP 005** de **1.610,00 m<sup>2</sup>** para 12.213,00 m<sup>2</sup>, a Requerente apresenta em anexo a certidão de ônus reais expedida em 10/11/2022 pelo Cartório do 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis.

Trata-se da certidão da matrícula **RGI 20.799-A**, referente ao imóvel inscrito na PMN sob o nº **167.196-5**, na qual passou a constar a partir de 10 de novembro de 2022 a averbação de ofício **AV.08** para inclusão de sua **área total**, a fim de esclarecer de forma irrefutável a questão contemplada no presente processo.

Conforme a mencionada AV-08, a **AP 005** tem a **área total de 1.610,00 m<sup>2</sup>**, 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 nº 5 (cinco)**, objeto desta matrícula **tem a área total do terreno de 1.610,00 m<sup>2</sup>**. Niterói, 10 de novembro de 2022.*

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 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, numa área equivocada.
- c. A imediata emissão, sem qualquer multa, juros ou mora, dos carnês de IPTU dos anos de 2020, 2021 e 2022 referentes à matrícula **167.196-5** tomando por base sua área correta, 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.



ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA  
CNPJ 10.623.540/0001-85



**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

PROC/NIT  
 Processo: 030/0007495/2022  
 Fls: 68



Cartório nº Niterói  
 Aline Momenjal dos Reis  
 Substituta  
 Matr. nº 4/8632

**Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários**

20.799-A

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Área Privativa nº 005 (cinco), com frente para a Rua "A", com acesso pela Rua das Orquideas, 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ 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 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**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 026323242

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

20.799-A 001

Nelson Leal Bastos Filho - matrícula registrada

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  
RS220977 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  
RS220978 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 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 ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu, [assinatura] efetuei a busca, reproduzi e conferi.

Cartório 16º Niterói  
Aline Monerat dos Reis  
Substituta  
Mat. 14/8832

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	Emol.: 91,14 Ressag: 1,82 FETJ: 18,22 Fundperj: 4,55 Funperj: 4,55 Funarpen: 3,64 ISS: 1,86 Total: 125,78
 Consulte a validade do selo em: <a href="https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico">https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico</a>	



**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

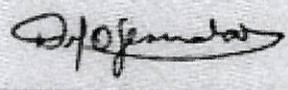
  
**ASSINATURA DO PROFISSIONAL**



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

PROCNIT  
Processo: 030/0007495/2022  
Fls: 71

**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



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,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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 108  
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



# 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 24350-312  
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., matricula 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  
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/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

AAA 024440539

<b>Nº do documento:</b>	00010/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	AO DETRI		
<b>Autor:</b>	2438130 - RAPHAEL SARAIVA GUINGO		
<b>Data da criação:</b>	09/01/2023 10:47:46		
<b>Código de Autenticação:</b>	C805BE2A4E79F880-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
DEFIS - DEPARTAMENTO DE LANÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Ao DETRI,

Encaminho o p.p. para proferir decisão em segunda instância.

DEFIS, 09JAN2023

Documento assinado em 09/01/2023 10:47:46 por RAPHAEL SARAIVA GUINGO - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2438130

<b>Nº do documento:</b>	00002/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	AO CONSELHO DE CONTRIBUINTES		
<b>Autor:</b>	2431880 - PEDRO CANABRAVA MAIA		
<b>Data da criação:</b>	10/01/2023 10:55:02		
<b>Código de Autenticação:</b>	85E90255B8AFE1F8-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselho de Contribuintes

Considerando o disposto nos arts. 84 e 85 da Lei nº 3.368/18, encaminho os presentes autos para julgamento do recurso voluntário.

DETRI, 10/01/2023

Documento assinado em 10/01/2023 10:55:09 por PEDRO CANABRAVA MAIA - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2431880

<b>Nº do documento:</b>	01649/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR PARECER		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	28/04/2023 15:16:39		
<b>Código de Autenticação:</b>	B9181B9410327181-8		

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 15:16:39 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

030/007912/18

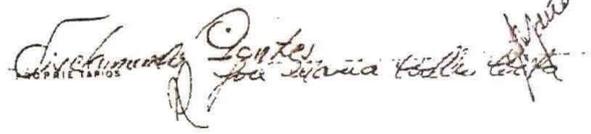
Escritório: C.A.C. S. Ferraz  
Matr: 203.512

**ANEXO II**  
Folha 1

Prefeitura Municipal de Niterói  
SEÇÃO DE LICITAÇÃO  
**APROVO**  
10 de 09 de 86  
40/05027/83

DATA DE EXPEDIENTE FOI PAGA  
AUTENTICAÇÃO Nº 655  
022009 em 26/12/85  
Oliveira

**MODIFICAÇÃO**

<b>PROJETO</b> ITACOATIARA DE SUBSTITUÇÃO AO ANEXO ANTERIOR	<b>DE</b> DISTRITO DE NITERÓI	<b>CONDOMÍNIO</b> R.J.	<b>02 / 04</b>
ÁREAS PRIVATIVAS			ESC 1: 500
proces 40/05027/83			
 AUTOR E RESP TÉCNICO Paulo Romero de C. M. Silva Arquiteto CREA 639-D R			
 PROPRIETÁRIO			
Des. TERZELLA M			

**ANEXO II**  
Folha 2

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m <sup>2</sup>
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m <sup>2</sup>
RUAS	2.742,02 m <sup>2</sup>
TOTAL	47.670,99 m <sup>2</sup>
T. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m <sup>2</sup>
ATC MÁXIMO	582.405,17 m <sup>2</sup>
ATC UTILIZADO	73.000,00 m <sup>2</sup> 56.500,00 m <sup>2</sup>



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007495/2022  
Fls: 81

**Processo 030007495/2022**

## **RECURSO VOLUNTÁRIO**

RECORRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição **167196-5**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso voluntário contra decisão de primeira instância, que não conheceu da impugnação de lançamento anual de IPTU dos exercícios de 2020 e 2021 e julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de IPTU do ano de 2022 do imóvel inscrito sob o número 167196-5, correspondente à área privativa 05 do Condomínio Village Itacoatiara (fls. 56 e 58).

Resumidamente, o recorrente afirma que houve erro na alteração da área do terreno de seu imóvel, que passou de 1.610 m<sup>2</sup> para 12.213 m<sup>2</sup> e solicitou a correção da área do lote para 1.610 m<sup>2</sup>, além dos ajustes nos lançamentos dos exercícios de 2020 a 2022.

A autoridade julgadora de primeira instância entendeu que a impugnação era intempestiva no que se refere aos exercícios anteriores, uma vez que não foi observado o prazo previsto no parágrafo primeiro do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018, que era vigente à época dos correspondentes fatos geradores do IPTU. Com relação à modificação cadastral feita no imóvel, reputou válida a alteração realizada por meio do processo 030017588/2019, conforme decisão proferida nos autos do processo 030000357/2020 (fls. 44 a 49). Disse ainda que não foi apresentado nenhum fato novo ou documentação que implique na mudança no entendimento adotado pelo DETRI para o imóvel (fls. 59 a 63).

Inconformado com a decisão de primeira instância, o requerente apresentou recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes e anexou certidão do RGI atualizada, na qual consta a averbação AV 08 feita em 10/11/2022, segundo a qual o imóvel possui 1.345,50 m<sup>2</sup> de área privativa (fls.68 e 69).

Na peça recursal, requereu (a) a correção do cadastro do imóvel a fim de refletir a área atestada pela certidão do RGI e a retomada do valor venal de 2019; (b) a anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL realizados por intermédio do processo 030017588/2019; (c) a emissão dos carnês de IPTU dos anos de 2020, 2021 e 2022 com base na área que considera correta, com os descontos de bom pagador e outros cabíveis, inclusive para pagamento em cota única.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007495/2022  
Fls: 82

**Processo 030007495/2022**

É o relatório.

O recorrente corresponde ao proprietário do imóvel e, portanto, é parte legítima para apresentação do recurso.

Observa-se ainda que o recorrente tomou ciência da decisão de primeira instância em 15/12/2022 (fl. 64) e apresentou recurso em 20/12/2022 (fl. 66), ou seja, dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

Sendo assim, o recurso é tempestivo.

A matéria devolvida no recurso diz respeito ao não conhecimento da impugnação de lançamento de IPTU dos exercícios de 2020 e 2021 por intempestividade e por já terem sido objeto de análise em processos anteriores, bem como o lançamento anual de IPTU de 2022, que foi mantido pela decisão.

Na época dos lançamentos de 2020 e de 2021, o prazo para impugnação era previsto no parágrafo primeiro do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018, sendo que posteriormente esse parágrafo foi revogado pela Lei Municipal 3.682/2021, passando a vigorar a regra geral prevista no caput:

Art. 63 A petição de impugnação do lançamento do crédito tributário ou do ato administrativo que extinguiu ou modificou direito subjetivo do sujeito passivo dará início à fase litigiosa do procedimento e deverá ser formalizada por escrito, instruída com os documentos em que se fundamentar e apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do lançamento ou do ato objeto da impugnação.

§ 1º Nos casos em que o lançamento estiver relacionado à emissão de carnê anual para o pagamento do imposto predial e territorial urbano e da taxa de coleta imobiliária de lixo, ou do imposto sobre serviços de qualquer natureza incidente sobre os profissionais autônomos, **a petição de impugnação poderá ser apresentada até o dia 30 (trinta) de abril de cada ano. (revogado pela lei 3682/2021)**

(...)

*(original sem grifos)*

Tendo em vista que a impugnação de fl. 2 e seguintes foi apresentada em 29/04/2022, é intempestiva para lançamentos referentes aos fatos geradores de 2020 e 2021 e, por esse motivo, não merece reparos a decisão de primeira instância que não conheceu da impugnação desses exercícios.

No que se refere ao lançamento de 2022, o recorrente reclama que a área de terreno utilizada no cálculo do valor venal está incorreta e solicitou a correção do cadastro imobiliário. Segundo ele, na AV.08 da certidão do RGI do imóvel (fls. 68 e 69), a área total seria de 1.610 m<sup>2</sup>, em vez de 12.213 m<sup>2</sup>.



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0007495/2022  
Fls: 83

**Processo 030007495/2022**

A autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente o pedido por entender que a área denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, que compõe a área tributável do terreno, na verdade, é área comum do condomínio, e não área privativa.

De fato, o projeto aprovado do condomínio ora anexado indica que a superfície de 368.375,76 m<sup>2</sup> seria uma “área condominial”. Além disso, na própria planta há informação de que a superfície total das áreas privativas corresponde apenas a 44.928,97 m<sup>2</sup>.

Ressalta-se que a própria convenção do condomínio (fl. 43) indica que “**são consideradas partes de uso comum** as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, **áreas condominiais (...)**” (*original sem grifos*).

Além disso, texto da AV 08 da certidão do RGI apenas esclarece que “a **ÁREA PRIVATIVA nº 05 (cinco)**, objeto desta matrícula, tem a área total do terreno de 1.610,00 m<sup>2</sup>”, ou seja, diz respeito apenas a área de uso privativo do proprietário do imóvel, sem prejuízo da existência de uma área comum do condomínio.

Assim, fica evidente que a área denominada “área condominial” é parte da área comum do condomínio e deve ser rateada para compor a área usada no cálculo do valor venal do terreno de cada unidade juntamente com as demais áreas comuns, conforme previsto no artigo 13, parágrafo 4º, da Lei Municipal 2.597/2008.

Art. 13. O valor venal dos imóveis será determinado levando-se em conta a área e testada do terreno, a área construída, o valor unitário do metro linear da testada do terreno e do metro quadrado das construções, bem como fatores de correção relativos à localização e situação pedológica e topográfica dos terrenos, categoria e posição das edificações, conforme as fórmulas e Tabelas do Anexo II.

(...)

§ 4º 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.

(...)

(*original sem grifos*)

Portanto, está certa a decisão de Primeira Instância ao indeferir o pedido de correção da área tributável do terreno do imóvel.

No que tange à anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL do imóvel com inscrição 167194-0 realizados por meio do processo administrativo 030017588/2019 (item b de fls. 67), verifica-se que esses lançamentos não faziam parte do objeto da petição de impugnação de fls. 2 a 6 e,



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030007495/2022**

consequentemente, o pedido não pode ser analisado em sede recursal, tal como disposto do art. 65 da Lei Municipal 3.368/2018.

Art. 65 Será considerada como não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada pelo impugnante.

Parágrafo único. Salvo as de ordem pública, não serão consideradas por ocasião do julgamento as matérias não impugnadas.

Além disso, esses lançamentos são objeto da impugnação protocolizada sob o número 030000986/2020.

Por esses motivos, entendo que o recurso não pode ser conhecido no que se refere ao pedido de anulação desses lançamentos complementares.

Diante do exposto, opino pelo não conhecimento do recurso no que se refere aos lançamentos complementares realizados por meio do processo 030017588/2019 e pelo conhecimento do recurso quanto ao restante da matéria e seu não provimento.

CIPTU, 15 de maio de 2023.

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

<b>Nº do documento:</b>	02024/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	17/05/2023 12:01:00		
<b>Código de Autenticação:</b>	0C3834BC913E3812-8		

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 12:01:00 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



**EMENTA:** 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

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 declarou a intempestividade da impugnação relativa ao lançamento dos anos de 2020 e 2021 e que julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de 2022 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 conhecimento parcial do recurso e seu desprovimento.

Passo ao voto.

Em primeiro lugar, deixo de conhecer o recurso no ponto em que requer a anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL relativos à inscrição nº 167.194-0, os quais têm origem no PA 030/017588/2019.



A impossibilidade de superação do juízo de admissibilidade deriva do fato de a matéria não foi objeto de impugnação em primeira instância. Assim, o seu conteúdo não pode ser devolvido ao Conselho de Contribuintes, sob pena de violação do 65 do PAT, o qual limita o objeto da jurisdição contenciosa administrativo-tributária.

No que concerne aos lançamentos anuais de 2020 e 2021, a impugnação foi certificada como intempestiva, o que também impediu a deflagração da jurisdição contenciosa administrativo-tributária sobre o ponto.

Essa intempestividade foi corretamente reconhecida pela decisão de primeira instância, na medida em que o sujeito passivo protocolou a impugnação após o decurso do prazo previsto no então vigente art. 63, parágrafo único, do CTM.

Já em relação ao lançamento anual de 2022, correta a decisão de primeira instância ao julgar improcedente o pedido.

De fato, resta comprovado nos autos que a “área condominial” de 368.375,76 m<sup>2</sup> consiste em área comum dos condôminos, e não área privativa de terceiro, tal como alega o recorrente.

Tal ponto pode ser observado através da confrontação entre o projeto do condomínio aprovado, o qual indica a superfície de 368.375,76 m<sup>2</sup> como área condominial, e a planta aprovada, na qual consta a informação de que o total de áreas privativas seria de 44.928,97 m<sup>2</sup>.

No mais, destaco a correta observação da d. Representação Fazendária no sentido de que a convenção de condomínio indica que o termo “área condominial” é espécie do gênero “partes de uso comum”, assim como também são as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro etc.

Logo, fica demonstrando que a referida “área condominial” não ostenta caráter privativo, atraindo, assim, a incidência do art. 13, §4º, do CTM.



Pelo exposto, voto pelo conhecimento parcial do recurso voluntário e, no mérito, pelo seu desprovimento.

Niterói, 29 de maio de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

**Nº do documento:** 00152/2023      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 25/06/2023 16:58:32  
**Código de Autenticação:** 34D2E409E987F388-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN**

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº 030/007.495/2022 "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 14:46:03 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00153/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3.142/2023		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	25/06/2023 20:04:55		
<b>Código de Autenticação:</b>	0C0C66132D63F4F7-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**ATA DA 1.423º SESSÃO ORDINÁRIA  
DECISÕES**

**Processo n.º**  
**"ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA"**

**DATA: 07/06/2023**  
**PROFERIDAS**  
**030/007.495/2022**

**Recorrente: - Zen Participações Ltda**

**Recorrido: - Secretaria Municipal de Fazenda**

**Relator: Eduardo Sobral Tavares**

**DECISÃO:-** Por unanimidade de votos a decisão foi pelo conhecimento e provimento "parcial" do recurso voluntário,

**ACÓRDÃO Nº 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.**

CC em 07 de junho de 2023

Documento assinado em 01/07/2023 14:46:04 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00181/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ASSIL PUBLICAR ACÓRDÃO Nº 3.142/2023		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	03/07/2023 21:18:41		
<b>Código de Autenticação:</b>	5AB66A1B50686B1A-7		

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 3.142/2023: - 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.**

CC em 07 de junho de 2023

Documento assinado em 04/07/2023 14:16:49 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00182/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	CORRESPONDENCIA AO CONTRIBUINTE		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	03/07/2023 22:28:08		
<b>Código de Autenticação:</b>	B5D1E431AB5CAEB6-8		

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 14:16:50 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROC/NIT

Processo: 030/0007495/2022

Fls: 94

<input type="checkbox"/>	Para Uso do Correio	<input type="checkbox"/>	Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado
<input type="checkbox"/>	Mudou-se	<input type="checkbox"/>	Desconhecido
<input type="checkbox"/>	Falecido	<input type="checkbox"/>	Ausente
<input type="checkbox"/>	Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>	Outros (Indicar)



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

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

DATA:14/07/2023 PROC. 030/007495/2022 - CC

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, decisão do Conselho de Contribuintes, referente ao proc. 030/007495/2022, o qual foi julgado no dia 07/06/2023 e teve como decisão, parcialmente conhecido e desprovido do recurso voluntário.

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

Atenciosamente,

Elizabeth N. Braga

228625

<b>Nº do documento:</b>	03512/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	À FCAD		
<b>Autor:</b>	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
<b>Data da criação:</b>	14/07/2023 12:40:46		
<b>Código de Autenticação:</b>	1A804F8F4A05B0B8-6		

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 12:40:46 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /  
MAT: 2286250

<b>Nº do documento:</b>	01073/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	AO CC		
<b>Autor:</b>	12462170 - LEONARDO DOS SANTOS SALLES		
<b>Data da criação:</b>	19/07/2023 12:09:50		
<b>Código de Autenticação:</b>	1B4A616E66A937CD-0		

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 22395495 5 BR

ASSIL em 19/07/2023

Documento assinado em 19/07/2023 12:09:50 por LEONARDO DOS SANTOS SALLES - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 12462170



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
Atos do Prefeito

ASSIL MLHS Lucia F. 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 ASSUMPÇÃO 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 ASSUMPÇÃO 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, 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
030/001710/2022	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 (candidata(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](mailto:compir.comissaoeleitoral@gmail.com) com cópia para [smdh@smdh.niteroi.rj.gov.br](mailto: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](mailto:compir.comissaoeleitoral@gmail.com) com cópia para [smdh@smdh.niteroi.rj.gov.br](mailto: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

<b>Nº do documento:</b>	01235/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO CC		
<b>Autor:</b>	2391210 - MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS		
<b>Data da criação:</b>	31/07/2023 16:18:41		
<b>Código de Autenticação:</b>	72F52B40F5953E40-3		

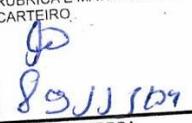
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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 16:18:41 por MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS -  
OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2391210

 <b>AVISO DE RECEBIMENTO AR</b>		DATA DE POSTAGEM
		UNIDADE DE POSTAGEM
DESTINATÁRIO ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO 572 1201 CENTRO 24030-128 - NITERÓI - RJ		
<b>JU 22395495 5 BR</b>		
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA RUA DA CONCEIÇÃO 100 CENTRO 24020-084 - NITERÓI - RJ		
TENTATIVAS DE ENTREGA  1ª _____ h 2ª _____ h 3ª _____ h	OBSERVAÇÃO CC PROC 030/007495/2022	
	MOTIVO DE DEVOLUÇÃO <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido <input type="checkbox"/> 9 Outros	<input type="checkbox"/> 5 Recusado <input type="checkbox"/> 6 Não procurado <input type="checkbox"/> 7 Ausente <input type="checkbox"/> 8 Falecido
ASSINATURA DO RECEBEDOR  NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR <b>RICARDO SANTOS</b>		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO  DATA DE ENTREGA  Nº DOC. DE IDENTIDADE <b>13416-6701</b>

<b>Nº do documento:</b>	04452/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RETORNANDO PARA PUBLICAÇÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/08/2023 13:51:56		
<b>Código de Autenticação:</b>	805D4329A796B2EE-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao ASSIL,

Retornando para prosseguimento, informando que nesta data foi inserido nos autos o comprovante de recebimento do Ar.

Em 14/08/2023

Documento assinado em 14/08/2023 13:51:56 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

DBSeller Informática Ltda - e-cidade - 3.0 - Mozilla Firefox  
 https://ecidade.niteroi.rj.gov.br/e-cidade/extension/desktop/

marcelle.mcg

Consultas > Geral Financeira

Consulta Suspensões

**Dados da Suspensão - 2848430**

Data da Suspensão: 31/08/2022 Hora da Suspensão: 08:38  
 Situação: Finalizada Usuário: filipe.fts  
 Observação: SUSPENSÃO ADMINISTRATIVA DA EXIGIBILIDADE DE CRÉDITO TENDO EM VISTA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA EM 29/04/2022 CONTRA O LANÇAMENTO DE IPTU ANUAL EXERCÍCIO 2022 E 2021 NA INSCRIÇÃO DE N°. 167.196-5 ATRAVÉS DO PROCESSO DE N°. 030/007495/2022.

**Dados Finalização**

Usuário: MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES Tipo: Débito Reativado  
 Data: 09/10/2023 Hora: 15:39  
 Observação: REATIVAÇÃO DO DÉBITO MATRÍCULA 167196-5 DO EXERCÍCIO 2021, ATRAVÉS DO PROC. 030007495/2022, ACÓRDÃO 3.142/2023 (FLS. 91).

**Detalhamento :**

Débitos

Processo

Início Anterior Próximo Último Foram retornados 11 registros. Mostrando de 1 até 11.

Numpre	Parcela	Receita	Descrição Completa	Receita Tesouraria	Tipo de Débito	Exercício	Valor	Valor Corrigido	Valor Juros	Valor Multa	Valor do d
96597045	1	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	81,47	141,32	0,00	
96597045	2	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	80,55	141,32	0,00	
96597045	3	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	79,14	141,32	0,00	
96597045	4	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	77,66	141,32	0,00	
96597045	5	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	75,75	141,32	0,00	
96597045	6	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	73,56	141,32	0,00	
96597045	7	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	71,02	141,32	0,00	
96597045	8	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	67,98	141,32	0,00	
96597045	9	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	64,87	141,32	0,00	
96597045	10	6006	IPTU COBRANÇA ADMINISTRATIVA	COBRANCA ADM - FAZENDA	2021	706,62	706,62	61,41	141,32	0,00	

Instituição: 1 - MUNICIPIO DE NITEROI Departamento: 235 - SMF - SCART - SETOR DE CARTÓRIO Data: 09/10/2023 Exercício: 2023

MENU Consultas > Geral Financeira Manutenção de Suspensões > Finaliza

Pesquisar 27°C Com vento 15:44 09/10/2023

DBSeller Informática Ltda - e-cidade - 3.0 - Mozilla Firefox  
 https://ecidade.niteroi.rj.gov.br/e-cidade/extension/desktop/

marcelle.mcg

Consultas > Geral Financeira

Consulta Suspensões

**Dados da Suspensão - 2848431**

Data da Suspensão: 31/08/2022 Hora da Suspensão: 08:38  
 Situação: Finalizada Usuário: filipe.fts  
 Observação: SUSPENSÃO ADMINISTRATIVA DA EXIGIBILIDADE DE CRÉDITO TENDO EM VISTA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA EM 29/04/2022 CONTRA O LANÇAMENTO DE IPTU ANUAL EXERCÍCIO 2022 E 2021 NA INSCRIÇÃO DE N°. 167.196-5 ATRAVÉS DO PROCESSO N°. 030/007495/2022.

**Dados Finalização**

Usuário: MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES Tipo: Débito Reativado  
 Data: 09/10/2023 Hora: 15:38  
 Observação: REATIVAÇÃO DO DÉBITO MATRÍCULA 167196-5 DO EXERCÍCIO 2022, ATRAVÉS DO PROC. 030007495/2022, ACÓRDÃO 3.142/2023.

**Detalhamento :**

Débitos  
 Processo

Início Anterior Próximo Último Foram retornados 11 registros. Mostrando de 1 até 11.

Numre	Parcela	Receita	Descrição Completa	Receita Tesouraria	Tipo de Débito	Exercício	Valor	Valor Corrigido	Valor Juros	Valor Multa	Valor do desconto	To
92656831	1	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	47,89	164,01	0,00	1.03
92656831	2	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	40,26	164,01	0,00	1.02
92656831	3	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	33,46	164,01	0,00	1.01
92656831	4	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	25,01	123,01	0,00	968,
92656831	5	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	16,65	65,60	0,00	902,
92656831	6	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	8,20	32,80	0,00	861,
92656831	7	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	0,00	16,40	0,00	836,
92656831	8	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	0,00	0,00	0,00	820,
92656831	9	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	0,00	0,00	0,00	820,
92656831	10	6001	IPTU		IPTU 2022	2022	820,05	820,05	0,00	0,00	0,00	820,

Instituição: 1 - MUNICIPIO DE NITEROI Departamento: 235 - SMF - SCART - SETOR DE CARTÓRIO Data: 09/10/2023 Exercício: 2023

MENU Consultas > Geral Financeira Manutenção de Suspensões > Finaliza

Windows Pesquisar 27°C Com vento 15:40 09/10/2023

<b>Nº do documento:</b>	05656/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	CIPTU		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	09/10/2023 15:48:55		
<b>Código de Autenticação:</b>	9918FA3E594C9F65-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CIPTU,

Encaminho o p.p. com as reativações feitas em anexo. Para providências necessárias.

SCART, 09 de Outubro de 2023

Documento assinado em 09/10/2023 15:48:55 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	02450/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ARQUIVO		
<b>Autor:</b>	2448610 - MARIA TERESA PEREIRA ALVES MENDES		
<b>Data da criação:</b>	10/10/2023 08:39:34		
<b>Código de Autenticação:</b>	FDA4A4D957C75EF3-9		

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 10/10/2023 08:39:34 por MARIA TERESA PEREIRA ALVES MENDES -  
AGENTE FAZENDÁRIO / MAT: 2448610