



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0001889/2022
Fls: 153

Processo 030001889/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO

Recorrente: Anasa Imobiliária LTDA. ME.

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Fazenda Fillomena Condomínio Clube – Rua Castorina Francisco da Cruz Nunes, 820, Cantagalo

Inscrições imobiliárias 264838-4 a 265039-8

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 137 a 149) contra decisão de primeira instância (fl. 130) que julgou improcedente a impugnação do lançamento anual de IPTU de 2022 das 202 unidades do Fazenda Fillomena Condomínio Clube, inscritas sob os números 2648384 a 265039-8, apresentada pela proprietária Anasa Imobiliária LTDA. ME (fls. 2 e seguintes).

As inscrições cujos lançamentos foram impugnados foram implantadas em 2021, por meio do processo 080003446/2006, referente ao parcelamento do solo na forma de condomínio cujo projeto foi aprovado em 2018. Nessa ocasião, foi cancelada a inscrição 110901-6 referente ao lote que existia antes do parcelamento. Assim, em 2022, foram realizados lançamentos de IPTU para as inscrições correspondentes a cada uma das unidades do condomínio.

Em síntese, na peça recursal, a recorrente alega que:

- a) A área de lazer e apoio do condomínio teve aceite apenas em junho de 2022 por meio do processo 080001224/2014 e, sem o término desse processo, o empreendimento como um todo não estaria concluído;
- b) Não é possível estabelecer a base de cálculo do IPTU antes da conclusão do condomínio como um todo, o que só ocorreu em 2022;
- c) É inviável que determinado empreendimento seja considerado pronto e concluído para fins de tributação e não esteja para fins de comercialização por mora da própria autoridade pública;
- d) A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ao definir ‘lote’ determina que seja considerado como tal o terreno servido de infraestrutura básica (equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e etc.), que atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Município.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0001889/2022
Fls: 154

Processo 030001889/2022

- e) Só poderia ser cobrado o IPTU sobre determinado lote, caso este fosse servido da infraestrutura básica como escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e, portanto, possuísse características de zona urbana, na forma do artigo 32 do CTN;
- f) Não houve disponibilidade fática ou jurídica das 202 unidades em 2022, que permaneceram como uma única unidade até conclusão do processo 080001224/2014 e que a contribuinte estava impedido de utilizar os imóveis, que sequer possuíam matrícula no RGI, posto que não havia certidão de averbação da obra expedida por este poder.

Com base nesses argumentos, a recorrente requer a reforma da decisão de primeira instância, de forma a anular o lançamento para o exercício 2022 das 202 unidades (262838-4 até 265039-8), a fim de que seja tributada somente a inscrição 110901-6 nesse exercício.

É o breve relatório.

Da tempestividade e da legitimidade

Em consulta ao sítio eletrônico dos Correios, verifica-se que o objeto com código de rastreamento JU 22395409 9 BR foi devolvido ao remetente em 12/07/2023, com informação de que o objeto não foi entregue pelo fato de o destinatário ter se mudado.

Entretanto, à fl. 134 consta declaração que comprova que houve a ciência da decisão de primeira instância pela contribuinte em 07/07/2023. Assim, o prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 se encerrou em 08/08/2023. Como a petição recursal foi encaminhada por e-mail em 06/08/2023, o recurso é tempestivo.

Verifica-se também que a recorrente corresponde à proprietária que consta no RGI e está regularmente representada por seu advogado (fl. 55) e, por esse motivo, é parte legítima para apresentar recurso voluntário junto ao Conselho de Contribuintes.

Da matéria devolvida

A matéria devolvida ao Conselho de Contribuintes em recurso se refere à possibilidade de implantação das 202 inscrições imobiliárias para as áreas privativas (APs) do Condomínio Fazenda



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0001889/2022
Fls: 155

Processo 030001889/2022

Fillomena Condomínio Clube em 2021, com a consequente cobrança do IPTU relativo ao fato gerador de 2022 para essas inscrições, uma vez que o aceite de obras do condomínio foi concedido somente em 02/06/2022 (fl. 115).

Da implantação das inscrições imobiliárias com efeitos tributários a partir de 2022

A recorrente alega que não seria possível individualizar as inscrições para as áreas privativas do condomínio e apurar a correspondente base de cálculo do IPTU antes da conclusão do condomínio, o que só ocorreu em 2022. Sustenta que não é viável que um empreendimento seja considerado concluído para fins de tributação e não esteja apto à comercialização por mora da própria autoridade pública. Diz também que não houve disponibilidade fática ou jurídica das 202 unidades em 2022, que permaneceram como uma única unidade até conclusão do processo 080001224/2014.

Conforme despacho do fiscal de obras, proferido em 08/08/2018 (fl. 109), nessa data, as APs já estavam identificadas com os devidos marcos e as obras das áreas de lazer também haviam sido realizadas. Ele informou ainda que a arborização e as redes de águas pluviais, água potável e esgoto foram executadas de acordo com o projeto.

De acordo com a certidão de fl. 111 e o despacho de fl. 124, o aceite das obras para implantação do condomínio foi dado em 08/11/2018 por meio do processo 080003446/2006. No último parágrafo de fl. 124, a SMU explica ainda que a conclusão do condomínio é atestada pelo aceite de obras, o que ocorreu em 08/08/2018. Na sua manifestação, a SMU esclarece também que a construção da área de lazer não interfere no processo de parcelamento do solo, pois são processos independentes.

O artigo 27 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que:

Art. 27. A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição.

Assim, para a SMF, cada área privativa do condomínio pode receber uma inscrição imobiliária diferente tão logo sejam concluídas as obras para implantação do condomínio, independentemente do registro no RGI.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0001889/2022
Fls: 156

Processo 030001889/2022

É importante lembrar que a atribuição de inscrições imobiliárias para as inúmeras áreas privativas, feita com base no aceite de obras do condomínio, é feita antes da averbação no RGI. Isso ocorre porque a certidão expedida pela SMF para averbação no registro do imóvel original e para posterior criação das matrículas das diversas unidades já deve conter o número da inscrição de cada área privativa no cadastro imobiliário.

Além disso, conforme a declaração de obra pronta (fls 46 e 113), a construção com área de 983,10 m² já estava concluída em 20/08/2018.

Em que pese o aceite da construção só ter sido emitido em 02/06/2022, a partir da conclusão da obra, a edificação já pode ser tributada, independentemente de aceite de obras, tal como previsto no parágrafo 3º do artigo 10 da Lei Municipal 2.597/2008.

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados **independe do aceite de obras** ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

Sendo assim, na época do fato gerador dos lançamentos impugnados, ocorrido em 01/01/2022 por força do artigo 5º da Lei Municipal 2.597/2008¹, já estavam presentes todas as condições para a tributação do IPTU de forma individualizada para cada área privativa do condomínio, com a atribuição de inscrição imobiliária independente para cada uma das APs, e com rateio da área comum do terreno e da área edificada comum, na forma do artigo 13, parágrafo 3º, incisos IV e V, e parágrafo 4º, da Lei Municipal 2.597/2008².

¹ Art. 5º Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto em 1º de janeiro de cada ano.

² Art. 13. (...)

§ 3º A área edificada da unidade será obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície coberta:

(...)

IV - das áreas edificadas destinadas ao lazer, proporcionalmente ao número de unidades construídas;

V - das demais partes comuns, proporcionalmente ao número de unidades construídas.

(...)

§ 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.

(...)



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030001889/2022

Por esse motivo, entendo que não merece reparos a decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação e manteve os lançamentos anuais do exercício de 2022 para as 202 unidades do condomínio.

Diante do exposto, **opino pelo conhecimento do recurso e seu desprovimento**, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Conselho de Contribuintes, 21 de agosto de 2023.

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



EMENTA: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – Tributação de áreas privativas de condomínio horizontal – Possibilidade a partir do momento da individualização das unidades imobiliárias – Aplicação do art. 27 do CTM – Irrelevância do aceite de obras – Inteligência do art. 10, §3º do CTM – Recurso voluntário conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ANASA IMOBILIÁRIA LTDA em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento de IPTU relativo ao exercício de 2022 dos imóveis inscritos sob os nº 262-838-4 a nº 265.039-8.

O lançamento em questão deve-se a procedimento de fiscalização, no qual se constatou que as áreas privativas do CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA FILOMENA já estariam concluídas desde 2018, com base em certidão de aceite emitida pela Prefeitura de Niterói, razão pela qual o IPTU de 2022 deveria ser individualizado para cada unidade imobiliária.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou, em breve síntese, que: (i) a implantação das matrículas do empreendimento teve origem no PA 080/003446/2006, cujo teor apontaria para a conclusão das unidades em 2018, conforme certidão de aceite de obras; (ii) a conclusão do empreendimento dependeria de um segundo processo administrativo, PA 080/001224/2014, ainda em trâmite, o que impediria a configuração do fato gerador do IPTU de maneira individualizada para cada unidade privativa; (iii) a área de lazer foi concluída em 2018, conforme declaração de obra pronta, mas que ainda está pendente de “habite-se” pela Secretaria Municipal de Urbanismo; (iv) o Município, de maneira contraditória, entende que o empreendimento está concluído e pode ser tributado individualmente, mas que a Secretaria Municipal de Urbanismo não o considera pronto para fins de comercialização; (v) está impedido de comercializar as unidades enquanto não finalizado o segundo processo administrativo; (vi) as 202 unidades privativas não existem, já que não é possível construir,



abrir matrícula no RGI, nem usar ou dispor; (vii) a tributação individual somente pode ocorrer após a execução total do loteamento, conforme projeto registrado, após o recebimento das obras pela Prefeitura; (viii) a fixação de valor venal seria um óbice à cobrança individualizada, que só poderia ocorrer pelo método involutivo.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 126/129, julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que as unidades já estariam individualizadas para fins de IPTU, inclusive com o reconhecimento da Secretaria Municipal de Urbanismo ao aprovar e conferir o aceite à implantação do parcelamento em forma de condomínio.

Em sede de recurso voluntário, o contribuinte renova os argumentos apresentados por ocasião da impugnação em primeira instância.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opinou pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovemento.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conheço na integralidade.

No mérito, para fins de economia processual, adoto como razões de decidir o parecer exarado pela d. Representação Fazendária.

De fato, prescreve o art. 27 do CTM que “*a cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição*”. Isso significa que será atribuída uma inscrição imobiliária própria a cada área privativa do condomínio a partir do momento em que as obras estejam concluídas e as unidades individualizadas, independentemente de registro no Registro Geral de Imóveis.

No caso, a Secretaria Municipal de Urbanismo esclarece que as áreas privativas do CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA FILOMENA já estavam plenamente identificadas desde 08/08/2018, quando emitido o aceite de obras pelo órgão. E mais, informa que a



construção da área de lazer não interfere no processo de parcelamento do solo, na medida que constituem procedimentos autônomos.

No mesmo diapasão, a d. Representação Fazendária aponta corretamente para o fato de que *“a atribuição de inscrições imobiliárias para as inúmeras áreas privativas, feita com base no aceite de obras do condomínio, é feita antes da averbação no RGI. Isso ocorre porque a certidão expedida pela SMF para averbação no registro do imóvel original e para posterior criação das matrículas das diversas unidades já deve conter o número da inscrição de cada área privativa no cadastro imobiliário”*.

Ademais, salienta que a declaração de obra pronta comprova que a construção com área de 983,10 m² já estava concluída desde 20/08/2018. E mais, a despeito do aceite da construção só ter sido emitido em 02/06/2022, a partir da conclusão da obra, a edificação já poderia ser tributada, independentemente de aceite de obras, forte no que prevê o art. 10, §3º, do CTM.

Portanto, a meu sentir, correta a tributação individualizada de IPTU a partir do exercício de 2022.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso, mantendo-se *in totum* a decisão de primeira instância.

Niterói, 1º de setembro de 2023.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00431/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	VOTO DIVERGENTE		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/09/2023 14:14:46		
Código de Autenticação:	C6A7870C595318BC-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Luiz Claudio Oliveira Moreira para reduzir a termo o voto divergente apresentado na Sessão de julgamento realizada nesta data.

Em 06/09/2023

Documento assinado em 27/09/2023 14:39:48 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Nº do documento:	00330/2023	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00260/2023 - (FCCNNILCEI)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/09/2023 14:16:07		
Código de Autenticação:	B58C469F7550F1F5-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00260/2023
Motivo: erro material

VOTO DE VISTA

PROCESSO Nº 030/0001889/2022

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes:

1. Trata-se de voto de vista ao Recurso voluntário interposto por **ANASA IMOBILIÁRIO LTDA** em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação aos lançamentos referente ao IPTU matrículas nº 262838-4 à 265039-8, relativo ao exercício 2022 (fls. 130).
2. Em prestígio ao princípio da economia processual, peço vênias para adotar o relatório do I. Relator, que, de maneira irretocável, expôs os fatos que importavam para o julgamento.

É o breve relatório.

Passo a votar.

NO MÉRITO

Em que pese o elevado saber jurídico do I. Relator, peço vênias para divergir dos argumentos e fundamentos esposados em seu voto, pelos argumentos que passo a expor.

O cerne da questão ora enfrentada, a nosso sentir, não é a aplicação da letra fria do art. 27 do CTN ao caso concreto.

SMJ, entendemos que o contribuinte não se insurgiu contra a aplicação da norma mas sim, como foi efetuado o lançamento do tributo.

A irresignação se deu em relação momento do lançamento, ou seja, para o exercício de 2022, momento em que ainda não teria sido concluído o aceite total da obra pela secretaria municipal de urbanismo.

Neste aspecto, entendemos assistir razão ao contribuinte, tendo em vista que as provas colacionadas mostraram que, por escolha da secretaria de urbanismo do município de Niterói, foram instaurados dois processos para o aceite da mesma obra.

O primeiro processo, iniciado em 2006, tomou o nº 080/003446/2006. No ano de 2014 foi aberto um segundo processo que tomou o nº 080/001224/2014.

Registre-se com veemência que os dois procedimentos foram abertos pela secretaria de urbanismo, portanto, por ser autônomos, tiveram processamento apartados.

No primeiro processo administrativo (080/003446/2006) foi exarada certidão com aceite da obra em 20/08/2018 (fls. 113).

No segundo processo (080/001224/2014) a certidão exarada apenas em 02/06/2023 (fls. 115).

É neste ponto que repousa o questionamento do contribuinte. Como considerar os lotes como individualizados, antes do aceite do segundo processo aberto pela secretaria de urbanismo para considerar o condomínio como regular?

Peço vênia, mais uma vez, para discordar do entendimento do I. Relator, já que, entendo que não se aplica ao caso sub judice a norma do § 3º, art. 10 do CTM. O caso em julgamento trata do aceite de um pedido de instituição de um condomínio. Não se trata, portanto, de imóvel edificado.

No caso sub judice, o contribuinte não pugnou por isenção ou redução do lançamento do tributo, mas, tão somente que este fosse lançado durante o exercício de 2022 na matrícula mãe (110.901-6), já que o aceite final do condomínio estava pendente, por culpa exclusiva da morosidade e confusão causadas pelo poder municipal.

O contribuinte provou os fatos que alegou em sua defesa, requerendo, inclusive, a juntada dos processos administrativos que encontravam-se na SMU.

É certo que os imóveis em questão fazem parte de um condomínio, portanto, não há como se firmar a base de cálculo antes da conclusão deste

como um todo, visto que todas as inscrições/matrículas de IPTU **so podem** ser individualizadas com a conclusão final de todas as partes do empreendimento, na forma do parágrafo 4º, art. 13 do CTM.

Sem o aceite final, que só ocorreu no ano de 2023, não houve disponibilidade individualizada das 202 unidades durante o exercício de 2022.

Entendo portanto, que o lançamento do tributo no exercício do ano de 2022 deve ser lançado na inscrição 110.901-6, eis que se trata de um único fato gerador.

DA AFRONTA AO PRINCÍPIO DO FORMALISMO

Como bem asseverou o contribuinte, o processo de legalização/licenciamento deveria ser um só ou, no mínimo, estarem apensados, mas tramitaram como se fossem coisas distintas, em grave violação a diversos princípios que norteiam e regulam o processo administrativo municipal.

O primeiro procedimento administrativo teve início no ano de 2006, enquanto o segundo, no ano de 2014, ambos para analisar o mesmo objeto, qual seja, a legalização do condomínio.

Vejamos o que determina o art. 2º da Lei Municipal Nº 3048, DE 18/10/2013:

Art. 2º O processo administrativo obedecerá, dentre outros, aos princípios da transparência, legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, impessoalidade, eficiência, celeridade, oficialidade, publicidade, consensualidade, participação, proteção da confiança legítima, responsabilidade, supremacia e indisponibilidade do interesse público.

§ 1º A norma administrativa será interpretada da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige.

§ 2º Nos processos administrativos serão observadas, entre outras, as seguintes normas:

(..)

IX - adoção de formas simples, suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados;

Basta uma breve leitura da norma supra, para identificar diversas ofensas aos princípios eleitos pela legislação que rege os processos administrativos no município de Niterói, senão vejamos:

- Não é **razoável** que um mesmo órgão municipal determine a abertura de dois processos para uma mesma finalidade;
- Tal atitude criou flagrante **insegurança jurídica para o contribuinte**, já que, mesmo de posse da primeira licença, concedida em 2018, não teve como averbar a individualização dos lotes junto ao RGI, para que pudesse usá-los de forma individualizada ou mesmo aliená-los;
- Não é **eficiente e célere** um processo administrativo que se inicia no ano de 2006 e termina no ano de 2023;

Por fim, destaco o disposto no inciso IX da norma supra. Por este dispositivo legal, é dever da administração pública adotar **formas simples, suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados**.

A existência de dois processos administrativos, por si só demonstra afronta ao princípio do formalismo, já que, um não poderia ser concluído sem o outro, afastando assim, a premissa de conclusão do aceite, defendido no voto do N. Relator.

Entendo que enquanto não restou finalizado o Processo 080/001224/2014, não havia individualização das unidades, impedindo assim o lançamento nas 202 matrículas, conforme foi feito.

CONCLUSÃO

Por tais fatos e fundamentos, **o voto divergente** é no sentido de **conhecer e dar provimento ao Recurso voluntário, para que o lançamento do IPTU do exercício 2022 seja lançado apenas na matrícula nº 110.901-6**.

Niterói, 14 de setembro de 2023.

Luiz Claudio Oliveira Moreira.

Conselheiro efetivo.

Nº do documento: 00432/2023 Tipo do documento: DESPACHO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 25/09/2023 10:47:43
Código de Autenticação: 3F21CE8D1EF0AD55-6

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PROCESSO Nº 030/001889/2022 - "ANASA IMOBILIÁRIA LTDA"
CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado
pelo Decreto nº. 9735/05;
1.447ª SESSÃO HORA: - 11:31h DATA: 06/09/2023
PRESIDENTE: - Carlos Mauro Naylor

CONSELHEIROS PRESENTES

1.	Luiz Felipe	Carreira	Marques
2.	Rodrigo	Fulgoni	Branco
3.	Luiz Alberto	Soares	Branco
4.	Eduardo	Sobral	Tavares
5.	Ermano	Torres	Santiago
6.	Paulino Gonçalves	Moreira Leite	Filho
7.	Roberto Pedreira	Ferreira	Curi
8.	Luiz Claudio Oliveira Moreira		

VOTOS VENCEDORES - Os dos Membros sob o nºs. (05,06,07,08)

VOTOS VENCIDOS: - Dos Membros sob o nºs. (01, 02, 03, 04)

DIVERGENTES: - Os dos Membros sob os nºs. (05, 06, 07, 08)

ABSTENÇÃO: - Os dos Membros sob os nº.s (X)

VOTO DE DESEMPATE: - SIM (x) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: Eduardo Sobral Tavares
CC, em 06 de setembro de 2023

Nº do documento: 00433/2023 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3204/2023
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 25/09/2023 13:20:23
Código de Autenticação: 59507FFA131C4B5F-2

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

DECISÕES

Processo

nº

PROFERIDAS

030/001889/2022

"ANASA IMOBILIÁRIA LTDA."

Recorrente: Anasa Imobiliária Ltda.

Recorrido: Secretaria Municipal de Fazend

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: Pelo voto de desempate do Presidente a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso voluntário, nos termos do voto do relator.

EMENTA APROVADA

Acórdão nº 3204/2023: - "IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – Tributação de áreas privativas de condomínio horizontal – Possibilidade a partir do momento da individualização das unidades imobiliárias – Aplicação do art. 27 do CTM – Irrelevância do aceite de obras – Inteligência do art. 10, §3º do CTM – Recurso voluntário conhecido e desprovido".

CC em 06 de setembro de 2023

Documento assinado em 27/09/2023 14:41:44 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Nº do documento:	00435/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ASSIL PUBLICAR ACÓRDÃO 3204/2023		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	25/09/2023 14:05:07		
Código de Autenticação:	254AC78EC89A8A6C-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

ASSIL

Face o disposto no art. 20, inciso XXXI 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 3204/2023: - "IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – Tributação de áreas privativas de condomínio horizontal – Possibilidade a partir do momento da individualização das unidades imobiliárias – Aplicação do art. 27 do CTM – Irrelevância do aceite de obras – Inteligência do art. 10, §3º do CTM – Recurso voluntário conhecido e desprovido."

CC em 06 de setembro de 2023

Documento assinado em 27/09/2023 14:41:46 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

PROCNIT

Processo: 030/0001889/2022

Fls: 173

<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: PROC. MELO SOARES E VIEIRA ADV/ANASA IMOBILIÁRIA LTDA
ENDEREÇO: RUA DR. BORMAN,23/708
CIDADE:NITERÓI BAIRRO: CENTRO CEP: 24.020.320

DATA:16/10/2023 PROC. 030/001889/2022 - CC

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, a decisão do Conselho de Contribuintes, o referente ao proc. nº 030/001889/2022, o qual foi julgado no dia 06/09/2023 e teve como decisão o conhecimento e desprovemento do recurso de voluntário.

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

Atenciosamente,

Elizabeth N. Braga

228625

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 18/11/2023

**NITERÓI**
SEMPRE À FRENTE

Processo nº 030033812/2019 - Manutenção da Decisão do Conselho de Contribuintes.

Processo nº 030033813/2019 - Manutenção da Decisão do Conselho de Contribuintes.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC
ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC****030/016010/2021 – SALUS SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS LTDA.** - "Acórdão nº 3.163/2023: - ISS. Recurso Voluntário. Auto Regulamentar. Descumprimento de intimações. Ausência de prova no sentido contrário. Ônus da prova do recorrente. Recurso Voluntário conhecido e desprovido".**030/020663/2021 – HOLLÓS COLETA DE MATERIAIS LTDA.** - "Acórdão nº 3.164/2023: -ISSQN. Recurso de ofício. Auto de Infração regulamentar. Valor do lançamento exonerado inferior ao limite definido para o recurso de ofício. Artigo 81, § 3º da Lei 3.368/2018 e artigo 1º A da Resolução 49/SMF/2020. Recurso não conhecido".**030/005241/2023 – PREDIAL FRANCO BRASILEIRA LTDA.** - "Acórdão nº 3.166/2023: - IPTU. Recurso Voluntário. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Erro de julgamento. Premissa equivocada. Nulidade da decisão de Primeira Instância. Devolução para novo julgamento. Recurso Voluntário conhecido e provido".**030/026723/2018 – S. MARTINS EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.** - "Acórdão nº 3.167/2023: - ITBI. Atividade Imobiliária Preponderante. Interpretação Literal. Recurso de Ofício conhecido e não provido em razão da extinção do crédito tributário e Recurso Voluntário conhecido e não provido dada a exceção da imunidade constitucional na transmissão de bens e direitos incorporados ao capital social de pessoa jurídica".**030/002073/2021 – HERON SZEMBERG.** - "Acórdão nº 3.168/2023: - "IPTU. LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 130 DO CTN. Se no ato da escritura constar a apresentação da certidão de quitação do IPTU, o adquirente só é responsável pelas dívidas futuras, cujos fatos geradores tenham ocorridos a partir da data da aquisição do imóvel. Recurso Voluntário que se dá provimento parcial, para exclusão dos créditos tributários anteriores a data da escritura."**030/011333/2022 – KARIN WINTER MARCOLINI.** - "Acórdão nº 3.169/2023: - "IPTU. Recurso voluntário. Revisão de valor venal. Avaliação efetuada pela CITBI indicou valor de mercado superior ao valor venal de IPTU. Recurso conhecido e não provido."**030/016012/2021 – SALUS SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS LTDA.** - "Acórdão nº 3.170/2023: "ISS. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Exclusão do Regime do Simples Nacional. Aplicação do regramento do regime geral de ISS. Prestação de serviço de terceirização de mão-de-obra que se coaduna ao subitem 17.05. Recurso Voluntário conhecido e desprovido".**030/020623/2021 – HOLLÓS COLETA DE MATERIAIS LTDA.** - "Acórdão nº 3196/2023: - "ISSQN - RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – LANÇAMENTO DE OFÍCIO – DEPENDÊNCIA DA ANÁLISE DA EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL – PREJUDICIAL DE MÉRITO – RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO".**030/028044/2019 - WAGNER BRUM MOURA BARBEARIA, ENGRAXATARIA E CAFETERIA LTDA.** - "Acórdão nº 3199/2023: "ISSQN. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Simples Nacional. Serviços de barbearia, cabeleiros, manicuros, pedicuros e congêneres, tipificados no subitem 6.01, do Anexo III, da Lei Municipal nº 2.597/2008. Omissão de Receitas. Informações prestadas por administradoras de cartão de crédito e de débito. Possibilidade de Arbitramento da Base de Cálculo. Descumprimento reiterado da obrigação de emitir documento fiscal de prestação de serviços. Possibilidade de exclusão do Simples Nacional com efeitos retroativos. Ausência de cerceamento do direito de defesa. Atividade mista não comprovada. Princípio da Legalidade não violado. Rol exemplificativo do artigo 115 da Lei Municipal nº 2.597/2008. Recurso Voluntário conhecido e não provido".**030/028045/2019 – WAGNER BRUM MOURA BARBEARIA, ENGRAXATARIA E CAFETERIA LTDA.** - "Acórdão nº 3200/2023: "ISSQN. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Simples Nacional. Serviços de barbearia, cabeleiros, manicuros, pedicuros e congêneres, tipificados no subitem 6.01, do Anexo III, da Lei Municipal nº 2.597/2008. Multa Fiscal Regulamentar. Aplicação da legislação mais benéfica, na forma do art. 106, inciso II, alínea "c", do CTN. Redução do valor da multa de 2% para o valor de referência M0 por documento fiscal não emitido, limitado a 0,5% (meio por cento) sobre o valor da operação. Recurso Voluntário conhecido e parcialmente provido."**030/028046/2019 – WAGNER BRUM MOURA BARBEARIA, ENGRAXATARIA E CAFETERIA LTDA.** - "Acórdão nº 3201/2023: "ISSQN. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Simples Nacional. Serviços de barbearia, cabeleiros, manicuros, pedicuros e congêneres, tipificados no subitem 6.01, do Anexo III, da Lei Municipal nº 2.597/2008. Omissão de Receitas. Informações prestadas por administradoras de cartão de crédito e de débito. Possibilidade de Arbitramento da Base de Cálculo. Descumprimento reiterado da obrigação de emitir documento fiscal de prestação de serviços. Possibilidade de exclusão do Simples Nacional com efeitos retroativos. Ausência de cerceamento do direito de defesa. Atividade mista não comprovada. Condutas tipificadas no art. 1º, inciso V, e no art. 2º, inciso I, da Lei Federal nº 8.137/1990. Multa de 150%. Recurso Voluntário conhecido e não provido."**030/028049/2019 – WAGNER BRUM BARBEARIA, ENGRAXATARIA E CAFETERIA LTDA.** - "Acórdão nº 3202/2023: "ISSQN. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Simples Nacional. Serviços de barbearia, cabeleiros, manicuros, pedicuros e congêneres, tipificados no subitem 6.01, do Anexo III, da Lei Municipal nº 2.597/2008. Omissão de Receitas. Informações prestadas por administradoras de cartão de crédito e de débito. Possibilidade de Arbitramento da Base de Cálculo. Ausência de cerceamento do direito de defesa. Atividade mista não comprovada. Princípio da Legalidade não violado. Rol exemplificativo do artigo 115 da Lei Municipal nº 2.597/2008. Condutas tipificadas nos artigos 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502/1964. Multa de 150%. Não incidência do Princípio da Insignificância. Recurso Voluntário conhecido e não provido."**030/033448/2019 – KÁTIA E KATHLLIN CABELEIREIROS LTDA.** - "Acórdão nº 3203/2023: - "EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL. A falta de emissão de notas fiscais e a inobservância das normas para escrituração contábil, inclusive no que se refere a obrigatoriedade de livros, impedem a arrecadação e a fiscalização tributária, sendo infrações mais do que suficiente para a exclusão sumária da empresa do Simples Nacional conforme dispõe o artigo 29 da Lei Complementar 123/2006. Recurso Voluntário que se nega provimento".**030/001889/2022 – ANASA IMOBILIÁRIA LTDA.** - "Acórdão nº 3204/2023: - "IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – Tributação de áreas privativas de condomínio horizontal – Possibilidade a partir do momento da individualização das unidades imobiliárias – Aplicação do art. 27 do CTM – Irrelevância do aceite de obras – Inteligência do art. 10, §3º do CTM – Recurso voluntário conhecido e desprovido".**030/014774/2018 – FIRMANG COMÉRCIO E SERVIÇOS DE PEÇAS DE MÁQUINAS HUDRAULICAS.** - "Acórdão nº 3205/2023: - "IPTU – RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS - PRAXE ADMINISTRATIVA - ART. 100, III DO CTN - RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO".**030/001086/2022- SUSILANTE PEREIRA NOGUEIRA-** "Acórdão nº 3206/2023: - "IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – LANÇAMENTO ANUAL – REVISÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL – IMÓVEL SITUADO EM VILA - AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PELA COORDENADORIA DE ITBI – OBEDIÊNCIA A CRITÉRIOS VÁLIDOS E A NORMAS DA ABNT - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."**030/010637/2022 – SGC SISTEMAS EIRELI.** - "Acórdão nº 3207/2023: - SIMPLS NACIONAL EXCLUSÃO GRUPO ECONÓMICO. CONSTATAÇÃO. REFLEXOS TRIBUTÁRIOS. A constituição de várias empresas, que ocupam um mesmo espaço físico, desenvolve o mesmo objeto social, utilizam os mesmos colaboradores e maquinários e, cujos sócios possuem grau de parentesco ou afinidade entre si, objetivando arduamente reduzir custos, usufruir tributação privilegiada e pulverizar receitas, caracteriza constituição de grupo econômico e, com isso, gera os reflexos tributários previstos em lei. RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO".**030/010638/2022 – SGC SISTEMAS EIRELI.** - "Acórdão nº 3208/2023: - "ISSQN – COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – DECADÊNCIA. FORMA DE CONTAGEM. COMPROVAÇÃO DE SIMULAÇÃO. AFASTAMENTO DA REGRA DO §4º DO ARTIGO 150 DO CTN COM APLICAÇÃO DO INCISO I DO ARTIGO 173 DO MESMO DISPOSITIVO. A constatação de ocorrência de simulação afasta a aplicação do parágrafo 4º do artigo 150 do CTN, em decorrência de sua própria redação, se aplicando ao caso o disposto no artigo 173, I do CTN. DECADÊNCIA AFASTADA."**030/013683/2021 – JP e B INTERMEDIÇÃO DE PLANOS DE SAÚDE LTDA.** - "Acórdão nº 3209/2023: "CRITÉRIO ESPACIAL DA REGRA MATRIZ DE INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DO ISSQN. FIXAÇÃO PELA LC 116/03. OBSERVÂNCIA. Optou o legislador complementar por considerar o local do estabelecimento do prestador como local da prestação de serviços, salvo nas excepcionais hipóteses estatuídas pelo legislador dos incisos I a XXV do artigo 3º da LC 116/03. Quando um serviço não está entre os excepcionados, o imposto é devido ao município onde se localiza o estabelecimento prestador. A tributação no local da prestação do serviço, nessas hipóteses, somente ocorreria caso houvesse sido constituído ali um estabelecimento prestador, nos moldes do preconizado pelo art. 4º da Lei Complementar nº 116/03, o que não ocorreu na hipótese. RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO".**030/030034/2019 – BRUNO CIRILO GONÇALVES ME.** - "Acórdão nº 3210/2023: - AUTUAÇÃO – ISS – BASE DE CÁLCULO - ARBITRAMENTO. Se os livros caixa e diário fornecidos não refletem a realidade da operação da financeira da empresa, a aplicação dos dispositivos legais autorizados do arbitramento se impõe conforme dispõe o artigo 115 do CTM. Recurso Voluntário que se nega provimento".