



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes**

PROC/NIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 325

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR DE IPTU**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 281.987,52**

**RECORRENTES: MARCELO DA SILVA SAMPAIO**

**MARIA CLÁUDIA MARQUES SAMPAIO**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão de primeira instância (fls. 280) que julgou improcedente a impugnação fundada na revisão dos valores venais em face de lançamentos complementares efetuados por meio das notificações (fls. 59/64), emitidas em 24/10/2018.

Os imóveis em questão estão situados na Av. Professor João Brasil, 120 (Matrícula: 029.753-1), Av. Professor João Brasil, 130 (Matrícula: 029.754-9) e na Rua Dr. Rubens Brasil, S/N Lote 34 (Matrícula: 029.762-2) – Fonseca e tiveram seus valores venais fixados, pela aplicação da sistemática prevista no art. 13 do CTM, em R\$ 2.627.797,99, R\$ 1.285.236,68 e R\$ 710.928,97 respectivamente.

Em 06/12/2018, os contribuintes se insurgiram contra os valores lançados, em apertada síntese, sob o argumento de que, considerando-se a função social da atividade exercida no imóvel (Escola Babylândia e Atuação) bem como sua localização, deveria ser adotado um tratamento diferenciado (fls. 111, 149 e 186).

Acrescentaram que os índices de violência que assolam a região do Fonseca, próxima à Engenhoca e à Vila Ipiranga, vêm sofrendo incremento nos últimos anos (fls. 111, 149 e 186). Afirmaram também que o próprio CTM prevê, em seu art. 12, a possibilidade de revisão do valor venal do imóvel tomando-se por base, dentre outros fatores, a localização do imóvel (fls. 112/113, 149/150 e 186/187).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROC/NIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 326

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

Alegaram que os tributos não podem ser utilizados com efeito de confisco, sendo que a manutenção do lançamento nos valores pretendidos pelo Município provavelmente resultará no encerramento das atividades da escola (fls. 113/115, 151/153 e 188/190).

Finalizaram registrando que a legislação impede que os recorrentes interrompam a prestação dos serviços educacionais ainda que os tomadores estejam inadimplentes e solicitando a revisão do valor venal apurado pela SMF (fls. 115/116, 153/154 e 190/192).

Em 14/12/2018, os recorrentes juntaram aos autos, em complemento à impugnação, um laudo de avaliação, emitido por um engenheiro civil, que atribuiu como valor de mercado aos imóveis considerados conjuntamente a quantia de R\$ 1.837.256,21 (fls. 219/235)

Em 25/03/2019 foram solicitados os seguintes esclarecimentos (fls. 238) acerca do laudo acima:

*“a) Esclareça a que imóveis o laudo de avaliação se refere, mencionando o endereço e inscrição do cadastro imobiliário da PMN;*

*b) Apresente, no laudo, o valor de mercado discriminado por imóvel”.*

Em resposta ao pedido de esclarecimentos os recorrentes ratificaram o laudo inicialmente apresentado, em 05/04/2019 (Processo administrativo 030009626/2019), e juntaram um laudo complementar elucidativo (fls. 239/249) no qual os imóveis foram avaliados de forma individualizada em R\$ 1.001.594,16 (Matrícula: 029.753-1), R\$ 481.651,92 (Matrícula: 029.754-9) e R\$ 354.017,52 (Matrícula: 029.762-2) (fls. 241).

O processo foi encaminhado à CITBI que elaborou avaliações imobiliárias apurando os seguintes valores: R\$ 3.539.361,60 (Matrícula: 029.753-1), R\$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 327

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

1.702.027,01 (Matrícula: 029.754-9) e R\$ 1.251.001,72 (Matrícula: 029.762-2) (fls. 276/279).

A decisão de 1ª instância destacou que a avaliação juntada pelos impugnantes considerou o valor médio do metro quadrado equivalente a R\$ 671,76 enquanto no trabalho elaborado pela CITBI foi apurado o valor médio de R\$ 2.373,82. Acrescentou que os valores de mercado dos imóveis apurados pela CITBI foram superiores aos valores venais considerados no lançamento. Desse modo a impugnação foi julgada improcedente em 30/12/2019 (fls. 280).

Após o recebimento da comunicação da decisão de 1ª instância, ocorrida em 02/10/2020 (fls. 289), o contribuinte protocolou recurso administrativo no dia 29/10/2020 (fls. 287/309).

Em sede de recurso, os contribuintes afirmaram que a decisão recorrida não enfrentou as razões da impugnação e apenas foi baseada em parecer técnico no qual foram mantidos os critérios aplicados no lançamento complementar inicialmente efetuado e que não teriam sido utilizados os parâmetros fixados pelo CTM, sendo apenas feita pesquisa na internet relativamente à imóveis não compatíveis com os que foram objeto do lançamento discutido (fls. 289/291).

Solicitaram a realização de perícia a fim de que fosse feita nova avaliação dos imóveis nos termos dos art. 70 a 72 da Lei nº 3.368/18 (fls. 291/293).

Questionaram os valores apurados no parecer técnico da SMF, argumentando que tomou como base apenas consultas na internet e que estaria em desacordo com o art. 13 e Anexo II do CTM (fls. 295/297).

Destacaram também as dificuldades enfrentadas em função da pandemia de COVID-19 (fls. 299/301) e o efeito confiscatório do lançamento, ressaltando que houve alteração significativa dos valores cobrados com a aplicação da alíquota máxima que desconsiderou a atividade por eles exercida (fls. 303/307).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 328

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

É o relatório.

Preliminarmente à análise do mérito, há que se verificar a observância do prazo legal para protocolar o recurso administrativo pela recorrente.

A ciência da decisão de 1ª instância ocorreu em 02/10/2020 (sexta-feira) (fls. 311), como os prazos processuais estavam suspensos em virtude da pandemia de COVID-19 no período compreendido entre os dias 20/03/2020 e 06/11/2020, voltando a fluir no dia 07/11/2020, conforme art. 1º do Decreto nº 13.807/2020, e o recurso foi protocolado no dia 29/10/2020, este foi tempestivo.

De acordo com o art. 12<sup>1</sup> do CTM, o valor venal do imóvel, que serve de base de cálculo para o IPTU e que deve ser apurado de acordo com os parâmetros fixados no art. 13 do mesmo diploma legal, reveste-se de presunção relativa de certeza, no entanto, pode ser revisto pela administração fazendária, por meio de processo administrativo, com a aplicação de fator de adequação com o objetivo de ajustá-lo ao valor de mercado.

---

<sup>1</sup> Art. 12. O valor venal do imóvel, apurado de acordo com o disposto no art. 13, reveste-se de presunção relativa de certeza e poderá ser revisto pela Administração Fazendária, a partir de solicitação do contribuinte, através de processo administrativo instaurado de acordo com regulamento, considerando-se os seguintes fatores:

I - localização, área, características e destinação da construção;

II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;

III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;

IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;

V - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do Imposto.

§ 1º Os pedidos para a revisão prevista neste artigo deverão observar os prazos descritos no art. 20.

§ 2º Para fins de cálculo do Imposto, a revisão prevista neste artigo será considerada desde janeiro do Exercício em que se protocolou a solicitação.

§ 3º Nos casos em que o valor de alienação do imóvel no mercado seja comprovadamente menor do que o valor presumido referido no caput, será aplicado a este o Fator de Adequação (FA) constante do Anexo II, visando ajustá-lo ao valor de mercado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROC/NIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 329

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

O referido processo administrativo tem previsão no Capítulo V da Lei nº 3.368/18, do qual merecem destaque especialmente os art. 130 a 133, *in verbis*:

*Art. 130. O procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.*

*§ 1º O pedido de revisão deverá ser acompanhado de documentos e demais elementos de prova que atestem a incorreção do valor lançado pela autoridade administrativa, ficando dispensados desta exigência os pedidos de revisão de valor venal de imóveis cujo valor venal lançado seja igual ou inferior ao valor de referência IS disposto no Anexo I da Lei nº 2.597/08.*

*§ 2º A petição instruída com as informações necessárias à perfeita identificação do imóvel será apresentada ao órgão responsável pela administração do tributo.*

*Art. 131. Protocolada a petição, o processo administrativo será encaminhado ao órgão técnico para instrução dos autos visando a subsidiar a decisão.*

*Parágrafo único. Os critérios técnicos adotados que subsidiarão a decisão prevista no caput serão dispostos em ato do Secretário Municipal de Fazenda.*

*Art. 132. Compete à autoridade responsável pela administração do tributo decidir sobre o pedido de revisão do valor indicado para a base de cálculo do imposto.*

*Art. 133. Da decisão da autoridade competente que não acolher o pedido de revisão de valor venal do imóvel caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência dessa decisão, para julgamento pelo Conselho de Contribuintes.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 330

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

Com efeito, cabe ao Conselho de Contribuintes, nas impugnações de lançamentos de IPTU que tenham por fundamento a revisão do valor venal apurado de acordo com o art. 13 do CTM, verificar se foram respeitados os procedimentos fixados pela legislação tributária para apuração do valor determinado como sendo o de mercado para o imóvel objeto da controvérsia e, ainda, se este é compatível com o valor venal inicialmente considerado e que serviu de base de cálculo para o lançamento e, conseqüentemente, se é cabível ou não a aplicação do fator de adequação.

Neste caso concreto a CITBI elaborou pareceres (fls. 276/279) e promoveu novas avaliações imobiliárias com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de informações extraídas de sítios eletrônicos especializados com os devidos valores correntes da lei da oferta e da procura.

Além disso, ressaltou que o novo cálculo seguiu as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

Conforme destacado na decisão de 1ª instância, o valor médio do m<sup>2</sup> apurado no procedimento de revisão pela avaliação fazendária foi de R\$ 2.373,82 ao passo que o valor consignado no laudo anexado pelos recorrentes totalizou R\$ 671,76 por m<sup>2</sup>. Ressalta-se, somente a título de informação, que, considerando-se a área total construída, o valor médio do m<sup>2</sup> utilizado no lançamento foi de R\$ 1.767,25.

Verifica-se pela análise dos laudos de avaliação da CITBI que somente foram utilizados anúncios referentes à imóveis comerciais localizados no mesmo bairro daqueles de propriedade dos recorrentes.

Por outro lado, apesar das alegações no recurso de que a avaliação da SMF teria se baseado apenas em consultas a anúncios em sítios eletrônicos, o laudo anexado



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 331

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

pelos próprios recorrentes também considerou anúncios relativos a 6 imóveis, sendo 4 no centro da cidade, 1 em Icaraí e apenas 1 no mesmo bairro dos imóveis em discussão. Para corrigir a referida distorção utilizou-se, dentre outros, de um “fator de localização - FL” (FL=Valor do metro de testada do imóvel avaliado/Valor do metro de testada do imóvel da amostra) que reduziu consideravelmente o valor do m<sup>2</sup> resultante da avaliação, sendo que em alguns casos chegou-se a aproximadamente 90% de redução nos valores dos dados das amostras (fls. 229/247).

O inconformismo do recorrente se deve ao fato de ter havido significativo aumento no valor venal de seu imóvel e conseqüentemente do IPTU, no entanto, deve-se registrar que o aumento do imposto se deve não apenas à alteração da alíquota aplicável mas também substancialmente pelo fato que constavam no cadastro imobiliário apenas 393 m<sup>2</sup> de área construída e que, após a realização da vistoria, a área total dos imóveis passou a ser de 2.735 m<sup>2</sup>.

Com efeito, os laudos de avaliação imobiliária elaborados pela CITBI, que se utilizaram do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e respeitaram as normas da ABNT, foram efetuados de acordo com o previsto na legislação e utilizaram-se de critérios válidos para a apuração dos valores.

Além disso, tendo em vista que se basearam em anúncios correspondentes ao mesmo bairro dos imóveis em discussão, conclui-se que estão mais próximos da realidade do mercado para a questão posta em análise.

Desse modo, considerando-se que os valores de mercado apurados foram superiores aos valores venais utilizados no lançamento e que os pedidos de revisão dos valores venais foram efetuados dentro dos parâmetros definidos na legislação, entende-se, que não cabe a aplicação do fator de adequação, devendo ser conhecido e DESPROVIDO o Recurso Voluntário.

PROCNIT  
Processo: 030/0018021/2018  
Fls: 332



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo: 030018021/2018**

**Data: 20/11/2020**

Niterói, 20 de novembro de 2020.

20/11/2020

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires  
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00117/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
<b>Data da criação:</b>	20/11/2020 11:26:37		
<b>Código de Autenticação:</b>	A829BA4AD3377A8B-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES

À FCCN

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo.

Em 20/11/2020.

Documento assinado em 20/11/2020 11:26:37 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

<b>Nº do documento:</b>	05956/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PRESIDENTE CONHECER DA MANIFESTAÇÃO FAZENDARIA		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	02/12/2020 16:56:18		
<b>Código de Autenticação:</b>	98339F40BF4D790D-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Tendo recebido os autos com a instrução da Representação Fazendária, para apreciação de Vossa Senhoria.  
FCCN, em 02 de dezembro de 2020.

Documento assinado em 02/12/2020 16:56:18 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00409/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA CONSELHEIRO RELATOR		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	02/12/2020 17:38:45		
<b>Código de Autenticação:</b>	8F3DF9C9FC20D295-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Márcio Mateus de Macedo,

Para emitir relatório e voto, observando o prazo regimental, nos termos do art. 23, inciso II c/c art. 52 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes.

Francisco da Cunha Ferreira

Presidente - FCCN

Documento assinado em 02/12/2020 17:38:45 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/018021/2018	04/01/2021	<sup>DS</sup> <i>mmDm</i>	

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO

Recorrente: MARCELO DA SILVA SAMPAIO  
MARIA CLÁUDIA MARQUES SAMPAIO  
Recorrido: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

**EMENTA: IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – REVISÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL – OBSERVÂNCIA DE PARÂMETROS TÉCNICOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL – LAUDO QUE APRESENTA DISTORÇÕES QUANTO À BASE DE DADOS E FATOR LOCALIZAÇÃO – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA – RECURSO VOLUNTÁRIO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de recurso voluntário em face da decisão de primeiro grau, que DESPROVEU o pedido de revisão de valor venal de três imóveis, situados (1) na Av. Prof. João Brasil, 120 (mat. 029.753-1), (2) Av. Prof. João Brasil, 130 (mat. 029.754-9) e (3) R. Dr. Rubens Brasil, s/n lote 34 (mat. 029.762-2), bairro Fonseca, decorrente da atualização cadastral promovida de ofício, com efeitos complementares sobre os respectivos lançamentos de IPTU a partir de 2013.

O processo revisional teve início com a constatação, de ofício, de características majoradoras do valor venal, a seguir descritas:

Imóvel (1): área edificada: de 232m<sup>2</sup> para 1491m<sup>2</sup>, de casa para especial; uso: de residencial para serviços; revestimento: de especial para pintura; cobertura: de laje para fibrocimento; instalação sanitária: de duas para mais de três.

Imóvel (2): área edificada: de 107m<sup>2</sup> para 717m<sup>2</sup>, número de unidades no lote: de duas para uma; característica da construção: de casa para especial, uso: de residencial para serviços; revestimento: de emboço para pintura; piso: de taco para

cerâmico; cobertura: de laje para fibrocimento; instalação sanitária: de interna completa para mais de três.

Imóvel (3): alteração de territorial para predial, com uma construção especial de uso serviços com 527m<sup>2</sup>.

Todas as situações foram constatadas por imagens aéreas pelo menos a partir de 2012, enquanto os dados cadastrais dos imóveis permaneceram sem atualização desde a década 80.

Irresignado, o contribuinte alegou atuar no ramo de educação infantil, de interesse social, e que o encargo majoratório da exação afetaria seu regular funcionamento, com inegável prejuízo à função social de sua propriedade.

Acrescenta que a localidade do imóvel sofre com altos índices de violência, em razão da proximidade com a vizinha Vila Ipiranga, que abrigaria comunidade carente, fator que afeta o valor do imóvel segundo inciso I do art. 12 do Código Tributário Municipal.

Aduz, ainda, o efeito confiscatório do imposto e sua vulnerabilidade face ao ônus de suportar a prestação de serviço educacional quanto aos alunos inadimplentes, por força de lei específica.

Acosta laudo de avaliação subscrito por engenheiro, no qual se atesta o valor de mercado de R\$1.837.256,21, unificado para os três imóveis, a partir de 6 amostras anunciadas.

A Coordenação de IPTU solicitou a complementação do laudo de modo a individualizar o valor de mercado para cada matrícula, ao que foi respondido pelo contribuinte da seguinte forma: imóvel (1) R\$1.001.594,16, imóvel (2) R\$481.651,92 e imóvel (3) R\$354.017,52, com base na divisão algébrica do valor então unificado para cada uma das três matrículas, adotando-se o preço de R\$671,76 por m<sup>2</sup>.

O laudo do engenheiro (fl. 242) esclarece ter sido elaborado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, em especial na NBR-14.653, utilizando-se, adicionalmente, fatores de homogeneização técnica, *fator fonte, fator de área e fator de localização*.

Ao apreciar a peça, a setorial técnica procedeu com nova avaliação (fl. 275), igualmente utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Normas da ABNT, que resultou nos valores venais de R\$3.539.361,60 para o imóvel (1), R\$1.702.027,01 para o imóvel (2) e R\$1.251.001,72 para o imóvel (3), tendo como média do metro quadrado o valor de R\$2.373,82.

O Coordenador de IPTU indeferiu o pleito, mas manteve os valores venais da origem, visto que os preços arbitrados ficaram superiores àqueles.

Em sede recursal, a contribuinte sustenta que a decisão não observou o método estabelecido no Código Tribunal Municipal e que deveria ser nomeado um perito servidor da Fazenda.

Combate a metodologia utilizada pela Fazenda, que se utilizou de sítio da internet para avaliação de mercado, meramente replicando o valor atribuído pelos anúncios, sem enfrentar objetivamente o laudo técnico confeccionado pelo Engenheiro (fl. 227).

Aduz que os imóveis reunidos pela amostragem comparativa não se assemelham aos imóveis objeto da controvérsia, e que a localização dos mesmos, na Alameda São Boaventura, seria mais movimentada do que a via de seu imóvel, além de ter se utilizado de anúncio residencial em uma das amostras.

Recicla os argumentos sobre a vedação confiscatória do imposto, sobre os efeitos econômicos adversos advindos da pandemia e sobre a função social da propriedade utilizada para atividades de ensino.

Alfim, roga por outra avaliação dos imóveis e consequente retificação do lançamento de IPTU.

O parecer da douta representação fazendária observa que o laudo fazendário utilizou anúncios de imóveis localizados no mesmo bairro, ao passo que o laudo do recorrente utilizou 4 imóveis do Centro, 1 de Icaraí e apenas 1 do Fonseca, utilizando-se fatores que reduziram em 90% os dados das amostras. Logo, a base de cálculo da Fazenda seria mais fiel à realidade.

Ressalta que o inconformismo do recorrente advém muito mais da constatação do significativo acréscimo de área construída, cujo cadastro apontava 393m<sup>2</sup>, mas que na realidade são de 2.735m<sup>2</sup>, motivo pelo qual opina pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso voluntário.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de recorribilidade.

Cinge-se a controvérsia em contrapor os laudos avaliativos, que se utilizaram do mesmo Método Comparativo de Dados de Mercado, a fim de se verificar qual deles melhor reflete a realidade de mercado.

De início, é de se constatar que o Método Comparativo de Dados de Mercado, sob os ditames das regras da ABNT, notadamente a NBR 14.653, foi o instrumento hábil

DS  
MMDM

adotado tanto pelo contribuinte, como pela Fazenda para aquilatar o preço do imóvel. Neste particular, ambos convergiram.

O primeiro ponto de distinção diz respeito ao imóvel objeto da análise.

O laudo do contribuinte considerou o imóvel como um só, quando na verdade trata-se de três inscrições distintas e adjacentes. Apesar de serem utilizados para a mesma atividade comercial, cada um deve ser analisado separadamente uma vez que as matrículas são individualizadas.

Quando chamado a apresentar o valor individual por imóvel, o contribuinte limitou-se a fazer um mero cálculo matemático, dividindo-se o valor unificado em 3 quinhões proporcionais ao tamanho de cada um.

Como se sabe, a soma da avaliação particular de cada imóvel não é igual à avaliação do imóvel unificado, em razão do efeito de escala típico de um imóvel maior em comparação a três menores.

Nesse ponto, o laudo da Fazenda mostra-se mais coerente, pelo fato de analisar cada um de acordo com suas características próprias, tanto de terreno, como de construção.

O segundo ponto diz respeito à base de dados de anúncios de imóveis, utilizada para compor a amostragem da metodologia.

Apesar da crítica da recorrente quanto ao anúncio de imóveis utilizado pela Fazenda, o próprio laudo apresentado pela defesa igualmente se utilizou de anúncios extraídos de sítios eletrônicos da *internet*.

A diferença reside na localização dos mesmos. O contribuinte juntou 5 anúncios de outros bairros, e apenas um do Fonseca, o que, seguramente não é o melhor reflexo para o parâmetro de localização.

Por sua vez, o laudo fazendário buscou imóveis no mesmo bairro, sobretudo em ruas próximas às dos imóveis sob exame, suficiente a dotar a amostragem de maior qualidade para aferição do cálculo.

A alegação do contribuinte de que a Fazenda teria se utilizado de um imóvel residencial na amostra não procede. Apesar da aparência residencial, o imóvel foi anunciado para uso comercial, o que o habilita para compor o conjunto de dados.

A terceira significativa diferença diz respeito ao *fator localização*. Esse fator é utilizado para homogeneizar amostras que se encontram distantes do objeto avaliado, de acordo com sua localização.



Segundo o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE-SP<sup>1</sup>, para o uso do fator localização, “tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, 50% para mais ou para menos”.

Dito de outra forma, deve-se evitar a coleta de dados com características que discrepem do objeto de pesquisa.

A partir dos imóveis coletados de outros bairros, o laudo do contribuinte atribuiu ao fator localização discrepâncias de índice superiores a 60%, chegando a atingir até mesmo 91% de assimetria.

Noutro giro, por se alicerçar em amostras geograficamente próximas dos imóveis em questão, a Fazenda pôde utilizar fatores cujo índice variou no máximo em 10%, o que demonstra um grau de refino desejável para o cálculo desse porte.

Importa mencionar, ainda, que o laudo do contribuinte não incluiu o *fator padrão construtivo*, importante para homogeneizar os imóveis quanto às benfeitorias feitas, enquanto o laudo da Fazenda considerou esse relevante índice em seu cálculo.

Por último, mas não menos importante, cumpre verificar a aderência do metro quadrado aferido por cada parte em relação àquilo que é praticado pelo mercado.

Em consulta a matérias especializadas sobre o assunto, encontrei o valor de R\$3.961/m<sup>2</sup> no auge da crise causada pela pandemia<sup>2</sup>, em maio de 2020, R\$ 5.382/m<sup>2</sup> em julho de 2020 pelo índice fipezap<sup>3</sup> e R\$4.125,00/m<sup>2</sup> medido em 2017<sup>4</sup>, todos para o bairro Fonseca.

Salvaguardadas as devidas proporções quanto à amplitude do indicador, nesse recorte temporal é possível aquilatar algo a partir de R\$3.000,00/m<sup>2</sup>, que guarda coerência com o valor de R\$2.373,82/m<sup>2</sup> medido pela Fazenda, porém, distante dos R\$671,76/m<sup>2</sup> apresentados pelo contribuinte.

Todavia, o preço por metro quadrado aferido pela planta genérica de valores foi de R\$1.767,25, retratado no lançamento de IPTU originalmente enviado ao contribuinte, e mantido pela autoridade de primeiro grau.

Logo, em que pese ter sido utilizada a mesma metodologia tanto pelo contribuinte, quanto pelo poder público, a base de dados e os parâmetros utilizados

<sup>1</sup> <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO.pdf> acesso em 04.01.2021

<sup>2</sup> <https://plantaofoco.com.br/cidades/precos-de-imoveis-em-niteroi-despencam-na-pandemia/> acesso em 04.01.2021

<sup>3</sup> <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202007-comercial.pdf> acesso em 04.01.2021

<sup>4</sup> <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/valor-dos-imoveis-em-niteroi-caiu-3-43-em-2017-mostra-indice-fipezap> acesso em 04.01.2021

pelo primeiro acarretaram distorções que conduziram a um valor impraticável para o mercado da região, motivo pelo qual não se torna possível conferir-lhe força probatória suficiente a afastar o lançamento.

Igualmente rejeito as alegações do caráter confiscatório da exação, eis que devidamente lastreada na legislação vigente, em especial no art. 12<sup>5</sup> do CTM e nos arts. 130 a 133 da Lei Municipal n° 3.368/18, bem como obediente ao princípio da razoabilidade, da proporcionalidade e do devido processo legal.

Como bem observado pelo i. Representante Fazendário, o inconformismo versa mais sobre a constatação dos acréscimos construtivos do imóvel, os quais permaneceram sem comunicação do contribuinte há mais de 30 anos.

Desta forma, não há motivo suficiente que autorize a realização de outra vistoria, porquanto não foi demonstrada nenhuma mácula que denuncie a inadequação dos parâmetros utilizados pela Fazenda para o cálculo do valor venal.

No tocante à alegação de conjuntura econômica desfavorável e suposta dificuldade da atividade empresarial, a mesma se mostra, além de genérica, de pouca serventia para o cálculo do IPTU. Isso porque as variáveis da equação envolvem características físicas do imóvel e seus arredores, sem qualquer relação com a situação econômica do país.

Ainda assim, é possível ao contribuinte utilizar-se do instrumento de parcelamento, caso entenda necessário.

Por todo o exposto, VOTO pelo **CONHECIMENTO** do recurso voluntário, para, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se a decisão de primeira instância. Niterói, 04 de janeiro de 2021.

MÁRCIO MATEUS  
Conselheiro relator

DocuSigned by:  
*MARCIO MATEUS DE MACEDO*  
54C4A183C59C4DA...

<sup>5</sup> Art. 12. O valor venal do imóvel, apurado de acordo com o disposto no art. 13, reveste-se de presunção relativa de certeza e poderá ser revisto pela Administração Fazendária, a partir de solicitação do contribuinte, através de processo administrativo instaurado de acordo com regulamento, considerando-se os seguintes fatores:

- I - localização, área, características e destinação da construção;
- II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;
- III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;
- IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;
- V - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do Imposto.

§ 1º Os pedidos para a revisão prevista neste artigo deverão observar os prazos descritos no art. 20.

§ 2º Para fins de cálculo do Imposto, a revisão prevista neste artigo será considerada desde janeiro do exercício em que se protocolou a solicitação.

§ 3º Nos casos em que o valor de alienação do imóvel no mercado seja comprovadamente menor do que o valor presumido referido no caput, será aplicado a este o Fator de Adequação (FA) constante do Anexo II, visando ajustá-lo ao valor de mercado

<b>Nº do documento:</b>	00219/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	VOTO DIVERGENTE		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/01/2021 13:32:46		
<b>Código de Autenticação:</b>	80869358FDCC053B-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Roberto Marinho de Mello para preparar voto divergente.

Em, 08 de janeiro de 2020

Documento assinado em 08/01/2021 13:32:46 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

**PROCESSO: - 030/018021/2018**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**RECORRENTE: MARCELO DA SILVA SAMPAIO**

**MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**VOTO DIVERGENTE**

Senhor Presidente, e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso Voluntário, em face de decisão do Coordenador de Tributação (primeira Instância, fls. 280) que indeferiu revisão do valor venal considerado para o lançamento complementar de IPTU dos imóveis situados na Avenida João Brasil nº 120 e 130 (matrículas 029.753-1 e 029.754-9, respectivamente) e na Rua Dr. Rubens Brasil s/nº (matrícula 029.762-2).

À guisa de todo o exposto no parecer Fazendário (fls. 325) e no voto do ilustre Conselheiro (fls. 336), que ora acompanho parcialmente, peço, com a devida *vênia*, abrir divergência no tocante à avaliação do imóvel no caso concreto, deferindo prova técnica pericial referente à vistoria *in loco* nos imóveis objeto do processo em epígrafe por técnico fazendário.

Niterói, 22 de janeiro de 2021.

Roberto Marinho de Mello

Conselheiro Revisor

<b>Nº do documento:</b>	00001/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	A SECRETÁRIA		
<b>Autor:</b>	294347 - ROBERTO MARINHO DE MELLO		
<b>Data da criação:</b>	28/01/2021 20:31:25		
<b>Código de Autenticação:</b>	65E407BA7561EE1B-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - LUIZ CLAUDIO OLIVEIRA MOREIRA

A Secretaria do Conselho

Em, 28/01/2021

Documento assinado em 31/01/2021 12:39:19 por ROBERTO MARINHO DE MELLO - MEMBRO DO  
FCCN / MAT: 294347

**Nº do documento:** 00002/2021      **Tipo do documento:** CERTIFICADO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISAO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 29/01/2021 20:45:47  
**Código de Autenticação:** 51972DA46CA8EF11-6

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN**

**030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº. 030/018.021/2018**

**DATA: - 06/01/2021**

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

1.226 SESSÃO      HORA: - 10:00      DATA: 06/01/2021

**PRESIDENTE: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. CARLOS MAURO NAYLOR
  2. MARIA ELISA VIDAL BERNARDO
  3. MARCIO MATEUS DE MACEDO
  4. EDUARDO SOBRAL TAVARES
  5. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FILHO
  6. MANOEL ALVES JUNIOR
  7. ROBERTO MARINHO DE MELLO
  8.                ROBERTO                PEDREIRA                FERREIRA                CURI
- VOTOS VENCEDORES** - Os dos Membros sob o n.ºs. (01,02,03,04,05 )

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

**IMPEDIMENTO:** Os dos Membros sob o n°. ( X )

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

**VOTO DE DESEMPATE:** - SIM ( ) NÃO ( X )

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** - MARCIO MATEUS DE MACEDO

FCCN, em 06 de janeiro de 2021

Documento assinado em 02/02/2021 12:50:32 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00003/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO 2.700/2021		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 12:10:53		
<b>Código de Autenticação:</b>	9F008CC0458C6E7D-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

**PROCESSO 030/018.021/2018**

**RECORRENTE: - MARCELO DA SILVA SAMPAIO E MÁRCIA CLAUDIA DA SILVA SAMPAIO**

**RECORRIDO: - FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RELATOR: - MARCIO MATEUS DE MACEDO**

**DECISÃO:** - Por seis (06) votos a dois (02), vencidos os Conselheiros, Roberto Marinho de Mello e Roberto Pedreira Ferreira Curi, a decisão foi pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO 2.700/2021: - "IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – REVISÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL – OBSERVÂNCIA DE PARÂMETROS TÉCNICOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL – LAUDO QUE APRESENTA DISTORÇÕES QUANTO À BASE DE DADOS E FATOR LOCALIZAÇÃO – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA – RECURSO VOLUNTÁRIO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."**

FCCN em 06 de janeiro de 2021.

Documento assinado em 02/02/2021 12:50:33 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00004/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	OFICIO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 12:31:31		
<b>Código de Autenticação:</b>	A4185D53C6F8CDE7-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

**PROCESSO 030018.021/2018**

**MARCELO DA SILVA SAMPAIO E MARCIA CLAUDIA DA SILVA SAMPAIO**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

Senhora Secretária,

Por seis (06) votos, a dois (02), vencidos os Conselheiros, Roberto Marinho de Mello e Roberto Pedreira Ferreira Curi, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovimento do Recurso Voluntário, mantendo a decisão de Primeira Instância.

Face ao exposto, submetemos à apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3.368/18.

FCCN em 06 de janeiro de 2021.

Documento assinado em 02/02/2021 12:50:34 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00007/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR ACÓRDAO 2.700/2021		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 12:49:22		
<b>Código de Autenticação:</b>	EE4CA42442C787F7-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CORRIGENDA: - As fls. 347 e 348, onde se lê: - Marcia Claudia da Silva;

**Leia-se: - MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO**

Documento assinado em 04/02/2021 19:16:59 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00020/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	04/02/2021 19:18:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	C0CC797A7F9EBA05-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

FCAD,

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 2.700/2021: - "IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – REVISÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL – OBSERVÂNCIA DE PARÂMETROS TÉCNICOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL – LAUDO QUE APRESENTA DISTORÇÕES QUANTO À BASE DE DADOS E FATOR LOCALIZAÇÃO – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA – RECURSO VOLUNTÁRIO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."**

FCCN em 06 de janeiro de 2021



# NITERÓI

SEMPRE À FRENTE

Publicado D.O. de 18/06/21  
em 18/06/21  
SIL MLHSFarias

**ATOS DO COORDENADOR DE IPTU  
NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL  
EDITAL**

Maria Lucia H. S. Farias  
Matrícula 239.121-0

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução 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 do deferimento do pedido de revisão de elementos cadastrais, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei nº. 3.368/18.

NOME	INSCRIÇÃO	PROCESSO ADMINISTRATIVO
MARIEN ALVES DA COSTA	134.494-4	030/008043/2019
KREK ADMINISTRAÇÃO LTDA	131.847-6	030/005559/2019

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução 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 realizadas em suas matrículas, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei nº. 3.368/18.

NOME	INSCRIÇÃO	PROCESSO ADMINISTRATIVO
JOSÉ PIRES DOS SANTOS	107.954-0	030/015662/2018
ANIBAL F. SANTOS	107.953-2	030/015660/2018
ADHEMAR DE CAMPOS RIBEIRO	158.148-7	030/015656/2018
ADHEMAR DE CAMPOS RIBEIRO	172.394-9	030/015655/2018
FRANCINE RODRIGUES DA ROCHA E OUTROS	107.952-4	030/015652/2018
FRANCINE RODRIGUES DA ROCHA E OUTROS	197.838-6	030/015651/2018
ANTONIO CARLOS DA SILVA LIMA	107.955-7	030/015649/2018
MARIA LUIZA BENDER	102.108-8	030/015642/2018
JOÃO MOREIRA DA SILVA	198.042-4	030/015637/2018
PAULO DE SOUZA CARDOSO	102.112-0	030/015635/2018
BENTO JOSÉ VIEIRA	188.260-4	030/015626/2018
JOSÉ FERREIRA DA LUZ	178.979-1	030/015624/2018
PEDRO PAULO LEITE BALBI	165.729-5	030/015514/2018
LUCIANO PEDRO DUARTE DE OLIVEIRA	148.425-2	030/015514/2018
RAQUEL SOARES BISSONHO	150.599-9	030/015394/2018

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução 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 do não conhecimento da impugnação do lançamento complementar, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei nº. 3.368/18.

O interessado dispõe de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do presente edital para impugnar ou recorrer.

NOME	INSCRIÇÃO	PROCESSO ADMINISTRATIVO
CLARINDA COUTINHO MULLER	050.362-3	030/016201/2019

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução 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 solicitações de comparecimento à esta secretaria para cumprimento de exigências requeridas nos respectivos processos, mediante o presente edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da lei nº. 3.368/18.

PROCESSO	NOME	CPF/CNPJ
030/028181/2019	ELETRIFRIGOR PEÇAS LTDA	07.885.198/0001-87
030/014894/2018	ANA ELISABETH LEMOS DE ABREU	430.786.807-20

**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC  
MARQUES SAMPAIO.**

"Acórdão nº. 2.700/2021: - IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de valor venal de imóvel – Observância de parâmetros técnicos – Inteligência do art. 12 do Código Tributário Municipal – Laudo que apresenta distorções quanto à base de dados e fator localização – Decisão de primeira instância mantida – Recurso voluntário ao qual se nega provimento."

**030/007263/2018 – FARMÁCIA DE MANIPULAÇÃO BEM VIVER.**

"Acórdão nº. 2.704/2021: - Declarações retificadoras. Caráter declaratório. As declarações retificadoras mesmo geradas após a lavratura do auto de infração, por seu caráter declaratório, na forma prevista no artigo 18, parágrafo 15, "a", inciso I da LC; 123/2006, devem ser aceitas se oriundas do mesmo período da autuação, sendo inaplicável a aplicação de multa nessa hipótese. Recurso de ofício que se nega provimento."

**030/019126/2016 - 030/019117/2016 - 030/019127/2016 – ENSINO MAIS FÁCIL  
TECNOLOGIA LTDA.**

"Acórdãos nºs. 2.705/2021 - 2.706/2021 - 2.707/2021: - ISS. Recurso voluntário. Serviços de licenciamento ou cessão de direito de uso de programas de computação (subitem 1.05) incluindo capacitação e treinamento para que os professores utilizem os programas informatizados licenciados (subitem 8.02). Estabelecimento prestador localizado no município de Niterói. Recurso conhecido e desprovido."

**030/016801/2017 – 030/016803/2017 - 030/016804/2017 – FISIOHOME CUIDADOS  
DOMICILIARES S/C LTDA.**

"Acórdãos nºs. 2.708/2021 - 2.709/2021 - 2.710/2021: - Multa por não entrega da DIF. Recurso voluntário. Revogação da obrigatoriedade da entrega da declaração. Aplicação da regra prevista no art. 106, II, b do Código Tributário Nacional. Recurso conhecido e provido."

**080/003848/2008 – PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.**

"Acórdão nº. 2.711/2021: - IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento complementares – Acréscimo de área coberta com lona, estrutura fixa e contornos externos – Inteligência do art. 13 do Código Tributário Municipal – Enquadramento como área edificada – Decisão de primeira instância mantida – Recurso voluntário ao qual se nega provimento."

<b>Nº do documento:</b>	00064/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO FNPF		
<b>Autor:</b>	2391210 - MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS		
<b>Data da criação:</b>	23/06/2021 11:07:10		
<b>Código de Autenticação:</b>	0AA483813AA0C684-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao FNPF,

O processo foi publicado em 18/06/2021.

SIL, em 23/06/2021.

Documento assinado em 23/06/2021 11:07:10 por MARIA LUCIA HENRIQUES DA SILVA FARIAS -  
OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2391210