



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000508/2023
Fls: 33

Processo 030000508/2023

RECURSO VOLUNTÁRIO

Inscrição: **165749-3**

Endereço: **Rua Almir Guimarães, 41, apto. 1302, Ingá**

Exercício: **2023**

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 24 e 25) contra decisão de primeira instância (fl. 19) que julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual do IPTU de 2023 apresentada pelo Sr. Vicente de Paulo Paravidino de Macedo Soares (fl. 2).

Em sua impugnação o contribuinte alega, em síntese, que o IPTU do exercício de 2023 sofreu um reajuste de 55% enquanto as demais unidades do prédio tiveram um reajuste de cerca de 7%. Disse também que preencheu a DECAD em 2022 e que o imóvel não sofreu alterações cadastrais desde a sua aquisição.

Para comprovar suas alegações, anexou a Declaração de Cadastro Imobiliário (DECAD) (fl. 4), ficha de lançamento do IPTU de 2022 (fl. 6); guia para pagamento em cota única do ano de 2022 (fl. 7); ficha de lançamento do IPTU de 2023 (fl. 8) e guia para pagamento em cota única de 2023 (fl. 9).

A autoridade julgadora de primeira instância esclareceu que a alteração do valor do imposto decorreu da mudança cadastral em função da declaração apresentada pelo contribuinte, que alterou o número de instalações sanitárias do imóvel de “duas” para “mais de três”, o que ocasionou a mudança de categoria da construção de “C” para “B” e, juntamente com o reajuste de 7,17% correspondente à variação do IPCA do período de outubro de 2021 a setembro de 2022, acarretou o aumento da base de cálculo do imposto conforme apontado pelo contribuinte.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000508/2023
Fls: 34

Processo 030000508/2023

Inconformado, o contribuinte apresentou recurso, argumentando que o imóvel não sofreu alterações desde que o projeto foi aprovado pela Prefeitura, que o imóvel possui dois quartos, sendo um suíte, um banheiro social, um banheiro de empregada e um lavabo.

É o relatório.

Da tempestividade

O contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 26/10/2023 (fl. 30) e protocolizou o recurso voluntário em 21/11/2023 (fl. 23), portanto dentro do prazo previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

Da legitimidade

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

Do aumento do valor venal e do valor do IPTU em 2023

O recorrente alegou que não houve alterações no imóvel desde a aprovação do projeto junto à PMN e que continua com dois quartos, sendo um suíte, um banheiro social, um banheiro para empregada e um lavabo.

Analisando-se os documentos anexados aos autos, especialmente o boletim de informação cadastral (fls. 13 e 14) e o espelho de simulação de cálculo da DECAD (fl. 15), observa-se que a única alteração cadastral que o imóvel sofreu foi a mudança no número de instalações sanitárias, de “duas” para “mais de três”, com base na declaração feita pelo próprio contribuinte por meio da DECAD.

Observa-se ainda que a informação referente ao número de banheiros prestada via DECAD está de acordo com a alegação do contribuinte no recurso, isto é, de que o apartamento contém três banheiros (suíte, social e de serviço) e um lavabo. Essa



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000508/2023
Fls: 35

Processo 030000508/2023

informação também está de acordo com o cadastro do imóvel na SMF, onde consta que o apartamento possui “mais de três” instalações sanitárias.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, que é apurado com base na fórmula definida no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

Segundo essa fórmula, o valor venal (VV) corresponde à soma do valor venal do terreno (VVT) com o valor venal da construção (VVC).

O valor venal da construção (VVC) é dado pela fórmula abaixo, também prevista no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008:

$$VVC = AEU \times VMC \times FCPs1 \times FCPs2$$

Onde

VVC - Valor Venal da Construção (R\$)

AEU - Área Edificada da Unidade (m²)

VMC - Valor do Metro Quadrado da Construção

FCPs1 - Fator de Correção Predial da Situação 1

FCPs2 - Fator de Correção Predial da Situação 2

O valor do metro quadrado da construção (VMC) é estabelecido na tabela do Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008. Essa tabela é corrigida monetariamente todos os anos de acordo com o índice oficial definido pela Secretaria Municipal de Fazenda e é publicada juntamente com o Calendário para Recolhimento de Tributos Municipais – CARTRIM.

A tabela abaixo contém os valores do metro quadrado da construção definidos na Resolução **062/SMF/2021** para o exercício de 2022, ano em que foi apresentada a DECAD:



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000508/2023
Fls: 36

Processo 030000508/2023

TABELA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

Característica da construção	Valor em REAIS do m ² de construção (em função da categoria)			
	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Categoria D
Casa /Apartamento	3.407,38	2.531,10	1.688,51	1.095,02
Sala	2.854,61	1.818,49	1.217,36	868,49
Loja /Construção Especial	3.466,30	2.537,43	1.806,40	1.321,56
Galpão	2.854,61	1.776,21	1.256,63	868,49
Característica de Construção	Valor em REAIS do m ² de construção (independente da categoria)			
Edifício Garagem com Elevador	1.475,90			
Edifício Garagem sem Elevador	1.057,47			
Estacionamento	641,93			

A categoria da construção que consta nessa tabela varia de A a D, dependendo das características do imóvel. Para definir a categoria, são atribuídos pontos para os diferentes atributos da edificação. A soma desses pontos indica em qual categoria o imóvel se enquadra.

Os critérios de pontuação utilizados para a definição da categoria de construção estão descritos no Decreto Municipal 14.191/2021.

No caso em questão, o aumento no número de instalações sanitárias de “duas” para “mais de três”, causou um aumento na pontuação do item “Instalação sanitária”, que passou de 20 para 30 pontos, conforme tabela 7 do Decreto Municipal 14.191/2021.

Tabela 7 – Instalação sanitária

Instalação sanitária	Residencial	Não residencial
INEXISTENTE	0	0
EXTERNA	3	3
INTERNA SIMPLES	8	6
INTERNA COMPLETA	15	10
DUAS	20	10
TRÊS	25	10
MAIS DE TRÊS	30	10

Com isso, a pontuação total da construção aumentou de 82 pontos para 92 pontos, e, como consequência, o imóvel mudou da categoria C para a B, conforme tabela 8 do Decreto Municipal 14.191/2021



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000508/2023**Tabela 8 – Categoria por pontuação**

Pontos	Categoria
ATÉ 75	D
DE 76 A 84	C
DE 85 A 100	B
ACIMA DE 100	A

Assim, o valor do metro quadrado da construção (VMC) utilizado no cálculo do valor venal passou a ser R\$ 2.531,10 em 2022.

Essa mudança implicou no aumento do valor venal do imóvel, de R\$ 407.899,28 para R\$ 589.586,88 (em valores corrigidos para 2022) (fls. 14 e 15), o que corresponde ao valor venal de R\$ 631.860,24 em 2023, considerando-se a atualização monetária de 7,17%, tal como estabelecida no artigo 8º da Resolução 73/SMF/2022 com base na variação do IPCA de outubro de 2021 a setembro de 2022.

Art. 8º Os Valores de Referência constantes da tabela do Anexo I da Lei nº 2.597/08 e os **valores venais apurados na forma do art. 13 da Lei nº 2.597/08** serão atualizados monetariamente em 1º de janeiro de 2023 pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) no período entre outubro de 2021 e setembro de 2022, correspondente a **7,17%** (sete vírgula dezessete por cento), consoante o disposto nos arts. 13, § 2º e 232, da Lei nº 2.597/08.

Conclui-se que o aumento do IPTU foi decorrente da classificação do imóvel como tendo “mais de três” instalações sanitárias, o que implicou na mudança de categoria de C para B, além do reajuste anual de 7,17%.

Sendo assim, não merece reparos a decisão da autoridade julgadora de primeira instância, que entendeu que estão corretos o valor venal e o valor do IPTU do imóvel em tela.

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

Conselho de Contribuintes, 28 de janeiro de 2025.

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

Nº do documento:	00181/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	29/01/2025 09:53:32		
Código de Autenticação:	6910B500608BD78A-6		

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 29 de janeiro de 2029

Documento assinado em 29/01/2025 09:53:32 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

EMENTA: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. Aumento da base de cálculo de IPTU em razão de declaração (DECAD) emitida pelo sujeito passivo. Alteração do número de instalações sanitárias de 2 (duas) para mais de 3 (três), com consequentemente alteração da categoria do imóvel de “C” para “B”. Inexistência de aumento do tributo sem autorização legislativa ou correção monetária da base de cálculo acima do índice oficial. Decreto Municipal nº 14.191/21. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por VICENTE DE PAULO P. DE MACEDO SOARES contra decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento de IPTU do ano de 2023 relativo ao imóvel situado na Rua Almir Guimarães, nº 41, apto. 1302, Ingá, Niterói, inscrição 165.749-3.

A impugnação apresentada insurge-se contra o lançamento sob o argumento de que o imposto predial urbano teria sofrido um ajuste superior ao da inflação anual e de que o imóvel não teria sofrido qualquer alteração desde sua aquisição.

A decisão de primeira instância julgou improcedente o pedido por entender que houve mudança cadastral em função de declaração (DECAD) apresentada pelo



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

sujeito passivo, com alteração do número de instalações sanitárias e, consequentemente, mudança de categoria da construção de “C” para “B”.

Em sede recursal, o sujeito passivo aduz, de maneira resumida, que o imóvel não sofreu alterações desde que o projeto foi aprovado pela Prefeitura e que o bem possui apenas 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro social, 1 (um) banheiro de empregada e 1 (um) lavabo.

A d. Representação Fazendária, em seu parecer, opina pelo conhecimento e desprovisionamento do recurso.

É o relatório. Passo ao voto.

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

No mérito, acolho os fundamentos expostos pela d. Representação Fazendária, uma vez que a alteração da base de cálculo do IPTU decorreu de declaração emitida pelo próprio sujeito passivo no ano de 2022 cujo teor apontou para a existência de mais de 3 (três) instalações sanitárias (suíte, banheiro social, banheiro de empregada e lavabo) ao invés de 2 (duas) como anteriormente constava no cadastro imobiliário municipal

Com efeito, de acordo com o Decreto Municipal nº 14.191/21, a existência de mais de 3 (três) instalações sanitárias acresce 10 (dez) pontos na pontuação total da construção, o que implica na alteração de categoria de “C” (76 a 84 pontos) para “B” (85 a 100 pontos) e, consequentemente, no valor venal formulado do IPTU.



Logo, não houve aumento do tributo sem autorização legislativa, nem mesmo correção monetária da base de cálculo acima do índice oficial, mas efetiva alteração das condições do imóvel que levaram ao incremento do valor venal formulado.

Ademais, não trouxe o sujeito passivo qualquer fato extintivo ou modificação do direito da Fazenda Municipal capaz infirmar o lançamento.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Niterói, 12 de fevereiro de 2025.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00016/2025	Tipo do documento:	CERTIFICADO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	19/03/2025 08:48:32		
Código de Autenticação:	26EEE6261C2FB6E9-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 030/000508/2023

CONTRIBUINTE: - VICENTE DE PAULO P. DE MACEDO SOARES

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

1.573º SESSÃO HORA: 10:12h DATA: 19/02/2025

PRESIDENTE: CARLOS MAURO NAYLOR

CONSELHEIROS PRESENTES

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

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

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

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

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

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: EDUARDO SOBRAL TAVARES

CC em 19 de fevereiro de 2025

PROCNIT

Processo: 030/0000508/2023

Fls: 43

Nº do documento:	00013/2025	Tipo do documento:	ACÓRDÃO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3482/2025		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	19/03/2025 09:05:51		
Código de Autenticação:	989AB5C0C8B716AC-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/000508/2023 - "VICENTE DE PAULO P. DE MACEDO SOARES"

Recorrente: Vicente de Paulo P. de Macedo Soares

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo integralmente a decisão de primeira instância, termos do voto do conselheiro relator.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3482/2025: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. Aumento da base de cálculo de IPTU em razão de declaração 9DECAD) emitida pelo sujeito passivo. alteração do número de instalações sanitárias de 2 (duas) para mais de 3 (três), com consequentemente alteração da categoria do imóvel de "C" para "B". inexistência de aumento do tributo sem autorização ou correção monetária da base de cálculo acima do índice oficial. decreto Municipal nº 14.191/21. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

CC em 19 de fevereiro de 2025

Documento assinado em 11/04/2025 16:21:03 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

	Resolução	SMF	nº
	06/2025		
RESIDENCIAL	0-30	R\$ 0,00	
	31-100	R\$ 4,54	
	101-200	R\$ 9,09	
	201-300	R\$ 18,17	
	301-400	R\$ 27,26	
	401-500	R\$ 36,36	
	501-1000	R\$ 45,45	
	>1001	R\$ 59,10	
COMERCIAL	0-30	R\$ 4,54	
	31-100	R\$ 9,09	
	101-200	R\$ 22,71	
	201-300	R\$ 36,36	
	301-400	R\$ 40,91	
	401-500	R\$ 54,54	
	501-1000	R\$ 68,19	
	>1001	R\$ 81,82	
INDUSTRIAL	0-30	R\$ 9,09	
	31-100	R\$ 13,63	
	101-200	R\$ 22,71	
	201-300	R\$ 36,36	
	301-400	R\$ 49,99	
	401-500	R\$ 68,19	
	501-1000	R\$ 81,82	
	>1001	R\$ 100,01	

EXTRATO SMF Nº 02/2025

INSTRUMENTO: 1º Termo Aditivo ao Contrato SMF nº 01/2024; **PARTE:** O Município de Niterói por meio da Secretaria Municipal de Fazenda e a instituição financeira Banco Cooperativo Sicoob S.A, CNPJ nº 02.038.232/0001-64. **OBJETO:** Prestação de serviço de arrecadação de contas, tributos e demais receitas de arrecadação da Contratante, por meio de suas Agências Bancárias e Centrais de Recebimento. **PRazo:** 12 (doze) meses. **VALOR:** Pela prestação dos serviços de arrecadação, objeto do presente CONTRATO, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA as seguintes tarifas:

- d) R\$ 1,53 (um real e cinquenta e três centavos) por recebimento de documentos com Código de Barras padrão FEBRABAN efetuados via guichês de Caixas e prestação de contas em meio magnético;
- d) R\$ 1,20 (um real e vinte centavos) por recebimento de documento com Código de Barras padrão FEBRABAN, Home/Office Banking e/ou Internet e prestação de contas em meio magnético;
- d) R\$ 1,60 (um real e cinquenta e três centavos) por recebimento de documento com Código de Barras padrão FEBRABAN e prestação de contas em papel, por iniciativa do banco arrecadador; e
- d) R\$ 0,62 (sessenta e dois centavos) por recebimento efetuado por meio do sistema de Débito Automático padrão FEBRABAN.

Natureza das Despesas: 33.90.39 - Fonte 1.704.02 - PT 210104.122.0145.4191 - Empenho: 000513.

FUNDAMENTO: Lei Federal nº 14.133/2021; Decreto Municipal nº 14.730/2023 e demais legislações correlatas, bem como o Processo Administrativo nº: 9900061524/2023.

DATA DA ASSINATURA: 10 de março de 2025.

ATOS DA COORDENAÇÃO DO IPTU EDITAL

O Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Coordenação do IPTU, a tentativa improfícua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **das implantações das inscrições de números 269107-9(casa 3/ 2º pav.) e 269108-7(casa 03/3º pav.), com áreas edificadas de 97 m² e 41m² (respectivamente), uso residencial e condição irregular. Os lançamentos complementares de 2022 a 2024 foram constituídos e processo apartado (9900120426) na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº 3.368/18.**

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
080/003396/2017	007132-4	HELOI MARCELLUS DE ARAÚJO	946***.***72

O Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Coordenação do IPTU, a tentativa improfícua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **do indeferimento do pedido de revisão de elementos cadastrais e mudança de titularidade** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº 3.368/18.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
030/006511/2020	188514-4	TORBEM SCHIMIDT GRAEL PROC. MIRIAN CAETANO GOMES ALVES	617***.***34 076***.***90

CONSELHO DE CONTRIBUINTE DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTE – CC

- **030/000508/2023 – VICENTE DE PAULO P. DE MACEDO SOARES**
“ACÓRDÃO: N° 3482/2025 - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. Aumento da base de cálculo de IPTU em razão de declaração (DECLAD) emitida pelo sujeito passivo. Alteração do número de instalações sanitárias de 2 (duas) para mais de 3 (três), com consequentemente alteração da categoria do imóvel de “C” para “B”. Inexistência de aumento do tributo sem autorização legislativa ou correção monetária da base de cálculo acima do índice oficial. Decreto Municipal nº 14.191/21. Recurso voluntário conhecido e desprovido”.
- **030/009031/2023 – SYLVANA DOS SANTOS BOQUIMPANI**
“ACÓRDÃO: N° 3483/2025 - IPTU. Recurso Voluntário. Lançamento Complementar. Intempestividade da Impugnação. Validade da citação postal, com Aviso de Recebimento entregue no endereço correto, mesmo se recebida por terceiros. Prazo Peremptório. Súmula Administrativa nº 001 do Conselho de Contribuintes. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.
- **030/006849/2023 – DEPYLARTES ESPECIADA EM DEPILAÇÃO LTDA**
“ACÓRDÃO: N° 3484/2025 – ISSQN. Recurso Voluntário. Solicitação para redução da base de cálculo. Valores indicados para redução já não foram considerados no momento do lançamento. Análise de extratos bancários e movimentações financeiras. Notas fiscais emitidas aquém dos valores apurados. Não comprovação de ausência da prestação de serviços. Recurso Voluntário conhecido e não provido”.
- **030/002055/2022 – PAULO NEY RAPOSO DE VASCONCELOS**
“ACÓRDÃO: N° 3485/2025 - IPTU. Recurso Voluntário. Preclusão das impugnações protocoladas fora do prazo legal. Intimação pessoal, assinada no âmbito do próprio processo administrativo, é válida e não foi contestada pelo sujeito passivo. Redução do lançamento conforme informações levantadas em vistoria. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.
- **99000058127/2023 – PAULO CESAR AMARAL SOARES**