



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

PROCNIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 207

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

**RECURSO VOLUNTÁRIO
REVISÃO DE VALOR VENAL
INSCRIÇÃO DE IPTU: 012.187-1**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de recurso ao indeferimento de pedido de revisão de valor venal interposto por L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA contra decisão proferida pela Auditora Fiscal da Receita Municipal lotada na Coordenação do IPTU (CIPTU), que indeferiu pedido de revisão de valor venal do imóvel inscrito sob o número 012.187-1, situado na Alameda São Boaventura, 121, Santana, Niterói/RJ.

O presente processo administrativo foi autuado em 08 de janeiro de 2020, tendo por objeto inicial a revisão de elementos cadastrais do imóvel de inscrição municipal 012.187-1.

Em sua petição inicial o contribuinte alegou que:

- 1) A testada do terreno seria 14,00 m e não 35,00 m;
- 2) A Área do Terreno seria 770,00 m² e não 2.625,00 m²;
- 3) O Valor Venal atribuído pelo Fisco em consonância com a Lei 2.597/08 estaria acima do valor de mercado.

Ficou constatado que a área do terreno do imóvel nº 133 da Alameda São Boaventura foi anexada ao imóvel nº 121 objeto de discussão nesse processo de acordo com projeto aprovado em 1971.

Como na época não havia obrigatoriedade do registro, esse remembramento não foi averbado na matrícula do imóvel de nº 121.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 208

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

Como explicado pelo setor responsável, a legislação aplicável à época do desmembramento e remembramento do lote não obrigava o registro da operação no RGI. A validade da operação dependeria da confirmação dada pelo setor competente, que é a Secretaria Municipal de Urbanismo.

Após parecer do DETRI concluiu-se pela necessidade de criação de uma nova inscrição imobiliária para o imóvel arrematado, respeitando as medidas de 14 m de frente e 55 m de profundidade que constam no auto de arrematação

Conforme se verifica dos autos, o imóvel em questão foi adquirido pela recorrente por meio de arrematação judicial em hasta pública, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Auto de Arrematação e Carta de Arrematação juntados aos autos. A área do imóvel de acordo com os documentos mencionados seria de 770 m² (14 metros de frente por 55 metros de profundidade), como também pode ser observado na matrícula nº 22.958 do 14º Ofício de Registro de Imóveis.

Diante dessa situação, a Coordenação do IPTU promoveu revisão dos elementos cadastrais do imóvel, com realização de vistoria pelo Serviço de Diligências e Levantamentos (SEDIL), verificando-se que o remembramento averbado no cadastro municipal não havia sido levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, foram realizadas as seguintes alterações cadastrais:

a) Inscrição 12187-1 (Alameda São Boaventura, 121, objeto de análise no presente processo):

- Área do lote: de 2.625 m² para 770 m²
- Bairro: de Fonseca para Santana
- Proprietário: de Marajoara Clube para L.A. Junger Locação de Bens Imóveis LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 209

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

- Característica: de casa para construção especial
- Revestimento externo: de emboço/reboco para pintura
- Piso: de taco/madeira para material cerâmico
- Perda da isenção de IPTU

b) Inscrição 12188-1 (Alameda São Boaventura, 125):

- Retirada da baixa e inclusão dos dados do lote e da construção
- Área: 1.855 m² (área remanescente do clube)

Em decorrência dessas alterações cadastrais e da perda da isenção, a Coordenação do IPTU procedeu à avaliação do valor venal do imóvel de inscrição 12187-1, atribuindo-lhe valor venal de R\$ 2.441.102,68 e emitiu Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL para os exercícios de 2019 a 2024, com fundamento no art. 216, parágrafo único, da Lei Municipal nº 2.597/2008 (Código Tributário Municipal).

Em 24 de abril de 2024, a recorrente apresentou impugnação à Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL e pedido de revisão de valor venal, alegando, em síntese que:

a) O valor venal atribuído ao imóvel (aproximadamente R\$ 2.400.000,00) é quase cinco vezes maior que o valor da arrematação judicial (R\$ 500.000,00), sendo desproporcional e incompatível com o valor de mercado;

b) A própria Prefeitura Municipal de Niterói avaliou o imóvel em R\$ 500.000,00 para fins de cálculo do ITBI em 2012, o que comprova que esse é o valor de mercado do bem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 210

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

Requeru, ao final, a redução do valor venal para R\$ 500.000,00 e o cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL.

Instruindo a impugnação, a recorrente juntou os seguintes documentos: Carta de Arrematação, Auto de Arrematação, comprovante de pagamento de ITBI com avaliação de R\$ 500.000,00, DITI, Certidão de Ônus Reais, Contrato Social e jurisprudência do STJ.

A CIPTU indeferiu o pedido de revisão de valor venal do imóvel, considerando que a avaliação do valor venal foi realizada conforme critérios técnicos previstos na legislação municipal.

Inconformada, a recorrente interpôs impugnação à decisão da CIPTU, que foi distribuída à 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal.

Em 30 de junho de 2025, a 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal proferiu decisão que, por unanimidade:

- a) NÃO CONHECEU do recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel, por incompetência da Junta de Revisão Fiscal, determinando o encaminhamento dos autos ao Conselho de Contribuintes para apreciação do pleito, nos termos do art. 133 da Lei nº 3.368/2018;
- b) CONHECEU e DESPROVEU a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU/TCIL mantendo os lançamentos.

A decisão fundamentou-se nos seguintes argumentos:

a) Quanto à competência:

- O art. 133 da Lei nº 3.368/2018 estabelece que da decisão da autoridade competente que não acolher o pedido de revisão de valor venal do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 211

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência dessa decisão, para julgamento pelo Conselho de Contribuintes;

- Portanto, a competência para julgar o recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal é do Conselho de Contribuintes, e não da Junta de Revisão Fiscal.

b) Quanto ao mérito dos lançamentos complementares:

- A base de cálculo do ITBI não está vinculada à base de cálculo do IPTU, conforme jurisprudência do STJ (REsp nº 1.937.821/SP - Tema Repetitivo 1.113);
- ITBI e IPTU são impostos distintos com bases de cálculo distintas;
- No Código Tributário Municipal, o ITBI é tratado dos arts. 39 a 64, enquanto o IPTU é tratado dos arts. 4º a 38.

Os autos foram encaminhados ao Conselho de Contribuintes para julgamento do recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel, nos termos do art. 133 da Lei nº 3.368/2018.

É o relatório.

Preliminarmente, cumpre verificar a competência deste Conselho de Contribuintes para apreciar o recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal.

O art. 133 da Lei Municipal nº 3.368/2018 que regula o processo administrativo tributário em Niterói estabelece:

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: 030/0000545/2020
Fls: 212

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

Verifica-se, portanto, que a legislação municipal atribui expressamente ao Conselho de Contribuintes a competência para julgar o recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal, conforme corretamente reconhecido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal.

Assim, este Conselho de Contribuintes é competente para apreciar o presente recurso.

A decisão da CIPTU que indeferiu o pedido de revisão foi comunicada ao sujeito passivo por meio de correspondência recebida em 17 de abril de 2024. A recorrente apresentou sua irresignação em 24 de abril de 2024, portanto, dentro do prazo de 30 (trinta) dias previsto no art. 133 da Lei nº 3.368/2018.

Assim, o recurso é tempestivo.

Passo à análise do mérito.

A matéria devolvida para análise deste Conselho restringe-se ao pedido de revisão do valor venal que foi indeferido em sede de 1ª instância administrativa por Auditora Fiscal lotada na Coordenação de IPTU, uma vez que o contribuinte não apresentou Recurso Voluntário contra a decisão da Junta de Revisão Fiscal que indeferiu sua impugnação aos lançamentos complementares.

A peça recursal representa mera irresignação com o lançamento divorciada de argumento técnico, laudo, ou documento que possa afastar o valor venal atribuído pela autoridade fazendária ao imóvel. As características do imóvel atestadas pela fiscalização, e as consequentes alterações promovidas no cadastro não foram questionados pela representação do contribuinte em momento processual algum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000545/2020
Fls: 213

Processo: 030/0000545/2020

Data:

Folhas:

Rubrica:

Em consonância com o disposto no Art. 74 da Lei nº 3368 de 2018 ora transcrito, a decisão de primeira instância fundamentou-se em parecer técnico emitido por autoridade competente para conhecimento da matéria.

Art. 74 A decisão conterá relatório resumido do processo, fundamentos legais e conclusão, devendo referir-se, expressamente, ao auto de infração e notificação de lançamento objeto do processo, bem como às razões de defesa suscitadas pelo impugnante contra a exigência.

Parágrafo único. A decisão poderá ser fundamentada em parecer técnico constante dos autos, desde que nele constem os requisitos estabelecidos no caput.

Como explicado na decisão de primeira instância, a área do lote foi alterada de 2.625 m² para 770 m², mantendo-se as medidas constantes na Carta de Arrematação. O valor venal encontrado resultou de outras alterações cadastrais como a característica da construção, revestimento externo e piso, e foi calculado segundo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O sujeito passivo não juntou aos autos elemento de prova apto a afastar a avaliação promovida pelo setor competente da Prefeitura, concentrando sua irresignação no descompasso entre o valor de arrematação do imóvel, que representa a base de cálculo do ITBI e o valor venal calculado para fins de IPTU.

Tal qual explicado pelo julgador de primeira instância, trata-se de tributos diferentes com bases de cálculo que não seguem a mesma regra para aferição e não possuem vínculo entre elas.

Diante do exposto, opino pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu NÃO PROVIMENTO, mantendo a decisão proferida pela Auditora Fiscal lotada na Coordenação de IPTU no que tange ao pedido de revisão do valor venal do imóvel.

Niterói, 13 de janeiro de 2026

PROCNIT

Processo: 030/0000545/2020

Fls: 214



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030/0000545/2020
Data:
Folhas:
Rubrica:

Rafael Henze

Nº do documento:	00048/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRI E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	21/01/2026 13:35:17		
Código de Autenticação:	433258D367231789-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Gustavo Grossi para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 21 de janeiro de 2026

Documento assinado em 21/01/2026 13:35:17 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Ementa: IPTU - NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO POR REVISÃO DO DADOS CADASTRAIS - LAUDO DE AVALIAÇÃO EXPEDIDO MUNIDO DE TODOS OS ESCLARECIMENTOS OBJETIVOS E TÉCNICOS. VALOR VENAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DEVIDAMENTE APURADO COM LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES - RECURSO DE VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Senhor Presidente, demais conselheiros, representantes da Fazenda e presentes.

DO RELATÓRIO:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

A peça Fiscal ora impugnada trata-se de Notificação e Lançamento de IPTU e TCIL (Revisão de Lançamento);

O imóvel encontra-se situado na Alameda São Boaventura, 121, Santana, Niterói/RJ., inscrito no município sob o nº 012.187-1;

O fato gerador, refere-se a IPTU e TCIL (Revisão de Lançamento) dos anos de 2019 a 2024;

O crédito tributário encontra-se no valor principal histórico de R\$176.042,67 (cento e setenta e seis mil, quarenta e dois reais e sessenta e sete centavos);

A base legal para Notificação e Lançamento está consubstanciada na - Lei Municipal 2.597/2008, em especial, artigos 4º, 5º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 198, 200 e anexo II c/c artigos 145, 149 e 173 do Código Tributário e Correção monetária conforme a Lei Municipal 3.420/2019 c/c artigo 231 da Lei Municipal 2.597/2008;

O processo foi instaurado em 08/01/2020, visando originalmente à retificação de dados cadastrais. O contribuinte sustentou que a testada do terreno possui 14,00 m e não 35,00m, sendo a área total de 770,00 m² e não de 2.625,00 m² e que o valor venal fixado pela Lei nº 2.597/08 excede o valor de mercado.

A divergência cadastral originou-se de um remembramento aprovado em 1971, que anexou a área do imóvel nº 133 ao nº 121. À época, tal operação não exigia averbação imediata no RGI, dependendo apenas da confirmação pela Secretaria de Urbanismo.

Contudo, após diligências e parecer do DETRI, constatou-se que a recorrente adquiriu o imóvel, via arrematação judicial, (Matrícula nº 22.958, 14º RGI) pelas medidas de 14m x 55m (770 m²), avaliado por R\$1.000.000,00 e arrematado pelo valor de R\$ 500.000,00, no ano de 2012.

Diante dos fatos, a CIPTU promoveu a revisão cadastral e a vistoria pelo SEDIL, resultando nas seguintes modificações para a Inscrição 12187-1:

- Redução da área do lote (2.625 m² para 770 m²);
- Alteração do bairro (Fonseca para Santana) e de características construtivas (piso, revestimento e tipologia), e
- Cancelamento de isenção anterior.

Com base nos novos dados e no art. 216 da Lei Municipal nº 2.597/2008, o Fisco apurou o valor venal de R\$ 2.441.102,68 (dois milhões quatrocentos e quarenta e um mil, cento e dois reais e sessenta e oito centavos), emitindo lançamentos complementares de IPTU/TCIL (exercícios 2019 a 2024), vide fls. 113/114 (CIPTU) e Laudo de Avaliação expedido e munido de todos os esclarecimentos objetivos e técnicos fls. 141 (CITBI).

A recorrente impugnou o lançamento em 24/04/2024, alegando desproporcionalidade entre o valor venal e o valor de arrematação, este último utilizado pela própria Municipalidade como base para o ITBI no ano de 2012.

A CIPTU indeferiu o pleito, mantendo a avaliação técnica. Em sede de julgamento pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, decidiu-se, por unanimidade:

1. Pelo **não conhecimento** do recurso quanto à revisão do valor venal, declarando a incompetência da Junta e remetendo os autos a este Conselho (Art. 133, Lei nº 3.368/2018), e
2. Pelo **desprovimento** quanto aos lançamentos complementares, mantendo a exigência tributária.

Este é o relatório.

DOS FATOS:

Trata-se de recurso de voluntário ofício apresentado pelo contribuinte contra a decisão da 3ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal.

I – Admissibilidade e Competência

A competência deste Colegiado é absoluta, conforme o art. 133 da Lei Municipal nº 3.368/2018, que atribui ao Conselho de Contribuintes o julgamento de recursos sobre o indeferimento de revisão de valor venal. O recurso é tempestivo, protocolado dentro do trintídio legal após a ciência da decisão da CIPTU.

II – Mérito

A controvérsia cinge-se ao valor venal fixado. A recorrente limita-se a manifestar inconformidade com a avaliação, apresentando certidão positiva expedida por oficial da Justiça Federal fls. 47/53 que faz menção ao laudo de reavaliação de fls. 67, com valor de avaliação imobiliária de R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais) e datado de 2012.

Dessa forma, com base no acima mencionado e visando proceder à reavaliação do imóvel penhorado (nº 121 da Alameda São Boaventura) – laudo de reavaliação em anexo (2 folhas), dirigi-me, no dia 31(trinta e um) de janeiro, por volta das 12h, à Imobiliária Ética Brasil Brokers, situada na região de localização do bem, onde tive contato com o consultor imobiliário Ginezio, que, por sua vez, informou a esta oficial de justiça que, considerando a localização do imóvel de nº 121; as características do terreno (área de aclave); que a área construída é antiga, necessitando de reformas; metragem, mas, principalmente levando em conta que o imóvel penhorado é apenas uma parte (e uma parte relativamente estreita) da área ocupada pelo Clube, fator, este, que, neste caso, prejudica seu valor de mercado se comparado àquele que levaria em conta toda a extensão do Clube (em função dos tipos de construções que poderiam ser realizadas no local), o valor de mercado do bem penhorado giraria em torno de R\$1.000.000,00(hum milhão de reais).

Ressalte-se que as novas características físicas do imóvel (piso, revestimento e tipologia), apuradas em vistoria, não foram contestadas nesse laudo de reavaliação e certidão apresentados. A avaliação técnica as fls. 141 seguiu o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, gozando de presunção de legitimidade e estando de forma correta no Boletim de Informação Cadastral e na Ficha de Lançamento.

 MUNICÍPIO DE NITERÓI RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 6º ANDAR NITERÓI - RJ 21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59 prefeitura@niteroi.rj.gov.br www.niteroi.rj.gov.br	PROCNIT Processo: 030/0000545/2020 Fls: 143
	Matrícula: 121871 Setor: 107 Quadra: 102 Lote: 1952 BIC DEPOIS

BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL	
Matrícula: 121871	
Logradouro: 3699 - AL SÃO BOAVENTURA, 121	CEP: 24.130-005
Bairro: 54 - SANTANA	

PROPRIETÁRIOS	
Nome: 646846 - L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMOVEIS LTD	CPF/CNPJ: 31.927.965/0001-58
Endereço: JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES, 463 / APT: 502 BL: A - ICARAÍ - NITERÓI - RJ	
CEP: 24.230-008 Telefone: 21 2710-1043 E-mail:	
Endereço de correspondência: Não há.	

CANCELAMENTO	
Não há.	

LOTE	
Inscrição técnica: Setor: 107 Quadra: 102 Lote: 1952	Valor metro linear V0 (R\$): 31.761,63 Cód. Lote: 30979
Loteamento:	Localização: Quadra:
Área tributável: 770 m² Área do lote: 770 m²	Área total edificada no lote: 867 m² Área da vila: 0 m²
TIPO DO PATRIMÔNIO: 1 - PRIVADO	MURO: 2 - COM
SITUAÇÃO: 6 - NORMAL	TOPOGRAFIA: 1 - PLANO
PEDOLOGIA: 1 - NORMAL	OCUPAÇÃO: 6 - CONSTRUIDO
PASSEIO: 2 - COM	NÚMERO DE FRENTES: 01 - Uma Frente
NÚMERO DE UNIDADES NO LOTE: 01 - 01 UNIDADE	
Testada principal: 3699 AL SÃO BOAVENTURA	14 m

EDIFICAÇÃO	
Área edificada tributável da unidade: 867 m²	Área edificada da unidade: 866,76 m²
Área privativa: 866,76 m²	Fração de área comum: 0 m² Fração de área de garagem: 0 m²
Área do mezanino: 0 m²	Área do jirau (depósito): 0 m² Área do jirau (outros usos): 0 m²
Número de pavimentos: 3	Número de vagas: Ano da construção: 2015
SITUAÇÃO 1: 1 - FRENTE	SITUAÇÃO 2: 1 - ISOLADA RECUADA
CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO: 07 - CONST. ESPECIAL	CONDICAO: 2 - PROPRIA
UTILIZAÇÃO: 1 - EM USO	USO: 6 - ATIV.CULT.E.DIV.
ESTRUTURA: 1 - CONCRETO	REVESTIMENTO EXTERNO: 4 - PINTURA
PISO: 3 - MAT. CERAMICO	COBERTURA: 2 - ZINCO
FORRO: 5 - LAJE	INSTALAÇÃO ELÉTRICA: 3 - EMBUTIDA
INSTALAÇÃO SANITÁRIA: 7 - MAIS DE TRES	GARAGEM: 1 - SEM
ELEVADOR: 1 - SEM	CONSERVAÇÃO: 2 - BOM
REGULARIZAÇÃO: 71 - REGULAR	

HISTÓRICO
Alteração dos seguintes dados: área do lote (de 2625 m² para 770 m²), bairro (de Fonseca para Santana), proprietário (de Marajoara Clube para L.A.Junger Locação de Bens Imóveis LTDA.), característica (de casa para construção especial), revestimento externo (de emboço/reboco para pintura), piso (de taco/madeira para material cerâmico). Efeitos tributários a partir de 2018. Processo 030000545/2020. Em 12/04/2023, MEVB.

Nº do processo
030/0000545/2020

FICHA DE LANÇAMENTO - 2026									
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Inscrição	12187-1	Distrito	1	Zona	07	Quilômetro	102	Lote	1952
Nome					CARACTERÍSTICAS DO TERRENO				
L. A. JUNGER LOCACAO DE BENS IMOVEIS LTD					Terrado (m²)	14	Área (m²)	0	Área do lote de vila (m²)
Endereço					Área linear do terreno - AL (m)				
AL SÃO BOAVENTURA, 121					0,00				
CEP: - SANTANA					34.880,15				
Autos					CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				
Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2587/08. Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária					Tipo de imóvel				
					Predial				
					Característica				
					07 - CONST. ESPECIAL				
					Utilização				
					6 - ATIV. CULT. E DIV.				
					Área privativa (m²)	866,76	Área comum (m²)	0,00	Área garagem (m²)
					Área residual da unidade (m²)	867	Área do (pre)- art 13, § 6º (m²)	0,00	0,00
					Total construído no lote (m²)				
					0				
					Número de unidades recenseadas				
					01 UNIDADE				
CÁLCULO DOS TRIBUTOS									
Valor venal (R\$)					Alíquota (%)				
2.666.913,90					1,20				
Desconto Nômade (R\$)					IPTU (R\$)				
0,00					32.002,97				
IPTU devido (R\$)					Desconto Decad (R\$)				
32.002,97					0,00				
					Desconto bon pagador (R\$)				
					0,00				
					TCU (R\$)				
					453,95				
					Total a pagar (R\$)				
					32.456,92				

Quanto ao argumento de que o valor de arrematação judicial (base do ITBI) deveria prevalecer, tal tese não prospera. Conforme pacificado pelo STJ (Tema Repetitivo 1.113), o IPTU e o ITBI possuem naturezas e critérios de apuração distintos. Enquanto o ITBI vincula-se ao valor da transação (ou arrematação), o IPTU baseia-se em planta genérica de valores e métodos avaliatórios administrativos, não havendo vinculação obrigatória entre as bases de cálculo.

O Contribuinte, em suas argumentações, não impugnou e/ou comprovou qualquer tipo de irregularidade no laudo técnico apresentado pela municipalidade, buscando, tão somente, sustentar a sua tese, quanto ao valor de avaliação do imóvel com base na certidão e reavaliação datados de 2012 no processo de arrematação na Justiça Federal, sem que constasse dados técnicos e/ou características físicas do imóvel.

Desta forma, inexistente prova de erro no método avaliativo ou excesso na aplicação dos índices legais, devendo ser mantida a decisão de primeira instância, por estar devidamente fundamentada em parecer técnico formalmente apresentado (Art. 74, Parágrafo único, Lei nº 3.368/2018).

DO VOTO:

Pelas razões já apresentadas, meu voto é pelo conhecimento e desprovisionamento do Recurso de Voluntário, mantendo o valor venal de avaliação do imóvel, devidamente apurado através de avaliação específica realizada pela CITBI – fls. 113/114 e laudo de avaliação pela CITBI as fls. 141, bem como os lançamentos complementares.

É como voto.

Niterói, 27 de abril de 2026.

Gustavo Grossi Nunes – Relator

Nº do documento:	00010/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	APRESENTAR O VOTO DE VISTA		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	11/05/2026 15:21:19		
Código de Autenticação:	9C622706ACAB3886-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem,

Ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para os procedimentos necessários, face o pedido de vista dos autos ocorrido na Sessão 1634ª, realizada em 06 de maio do corrente.

CC em 11 de maio de 20206

Documento assinado em 11/05/2026 15:22:07 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

EMENTA: IPTU. IMPUGNAÇÃO A LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE VALOR VENAL COMO MATÉRIA PREJUDICIAL.

1. O procedimento de impugnação ao lançamento complementar de IPTU, previsto no Capítulo IV do Título II da Lei Municipal nº 3.368/18, não se confunde com o procedimento de revisão de valor venal, disciplinado no Capítulo V do Título III do mesmo diploma, ainda que o fundamento exclusivo da impugnação seja a discordância quanto ao valor venal apurado pela Administração Tributária.
2. O sujeito passivo, ao utilizar formulário próprio intitulado "Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL", manifestou inequívoca opção pelo rito da impugnação ao lançamento, não cabendo à autoridade julgadora desmembrar o feito ou requalificá-lo como pedido de revisão de valor venal.
3. Nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18, por aplicação extensiva do art. 134, §1º, do mesmo diploma.
4. Competência da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como matéria prejudicial pertinente.



5. O despacho de encaminhamento proferido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal induziu o sujeito passivo a erro, levando-o a deixar de interpor recurso voluntário por acreditar que sua impugnação seria suficiente para abrir a jurisdição do Conselho de Contribuintes, configurando violação ao devido processo legal.

6. Nulidade dos atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, com retorno dos autos àquele órgão para nova análise da impugnação.

Arts. 63, 76, 129, 134, §1º, 135 e 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18.

NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO PARA NOVA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de voto divergente ao proferido pelo Ilmo. Conselheiro Relator nos autos do processo em epígrafe, que se refere, na origem, a procedimento de impugnação de lançamento de IPTU complementar instaurado por L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.

O Ilmo. Conselheiro Relator votou pelo conhecimento e desprovemento do “recurso voluntário”, de modo a manter o valor venal de avaliação do imóvel, assim como os lançamentos complementares.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Com as devidas vênias, devo divergir do Ilmo. Conselheiro Relator pelos motivos a seguir.

Com efeito, o processo se iniciou por meio de pedido de revisão de elementos cadastrais formulado L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA, procedimento este que está regido pelo Capítulo VI do Título III, a partir do art. 135 da Lei Municipal nº 3.368/18.

Após análise pelo setor competente, foram promovidas mudanças no cadastro imobiliário que resultaram na constituição créditos complementares de IPTU (fls. 147), devidamente comunicados ao sujeito passivo em 17/04/2024 (fls. 150). Tal procedimento encontraria amparo, *a priori*, no art. 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18, conforme decidido por este Conselho de Contribuintes, por maioria, na Sessão Ordinária nº 1.627 em processo de relatoria da conselheira Alessandra Silveira Santos da Silva (9900128889/2025).

Irresignado, o sujeito passivo apresentou impugnação ao lançamento sob o fundamento de que o valor venal calculado estaria acima do valor de mercado (fls. 154), que foi distribuída para 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgamento.

Ocorre que o referido órgão, de maneira inadvertida, por entender que o argumento utilizado para impugnar o lançamento era totalmente alicerçado na revisão do valor venal do imóvel, assentou que o processo tratar-se-ia “tanto de impugnação aos lançamentos tributários de IPTU/TCIL quanto de recurso ao indeferimento de pedido de revisão de valor venal”.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Assim, em relação à impugnação do lançamento, negou provimento ao pedido nos termos do art. 1º, I, da Resolução nº 03/SMF/2024; quanto à revisão do valor venal, deixou de conhecê-la em razão da incompetência da Junta de Revisão Fiscal, forte no art. 1º da Resolução nº 03/SMF/2024.

Em seguida, proferiu o seguinte despacho de encaminhamento:

Ao SCART,

Para comunicar à contestante as decisões e informar que o recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel será apreciado pelo Conselho de Contribuintes e que se aguarda prazo recursal, também ao Conselho de Contribuintes, quanto à impugnação aos lançamentos complementares de IPTU/TCIL.

Após,

Ao Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes,

Para julgamento do recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel, nos termos do art. 133, da Lei nº 3.368/2018.

Em cumprimento, Setor do Cartório (SCART) enviou e-mail ao sujeito passivo em 07/07/2025 e, em 20/08/2025, encaminhou ao Conselho de Contribuintes “*recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel*” para as devidas providências (fls. 200/201). Tal “recurso” mencionado pelo Setor do Cartório nada mais é do que a impugnação ao lançamento oposta pelo sujeito passivo (fls. 154) cujo fundamento exclusivo era a discordância sobre o valor venal.

Assim, sem qualquer oposição de recurso voluntário, o feito foi encaminhado ao Conselho de Contribuinte para julgamento.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Como se vê, todos os atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal são nulos por violação ao devido processo legal, na medida em que foram desrespeitados os procedimentos previstos na Lei Municipal nº 3.368/18.

Com efeito, o fato do contribuinte ter impugnado o lançamento complementar alicerçado exclusivamente na revisão do valor venal não transmuta este procedimento (impugnação ao lançamento), contemplado no Capítulo IV do Título II a partir do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18, naquele (revisão de valor venal), previsto no Capítulo V do Título III, a partir do art. 129 da Lei Municipal nº 3.368/18.

No caso *sub judice*, me parece evidente que o sujeito passivo não instaurou o procedimento de revisão de valor venal, mas impugnou o crédito de IPTU devidamente constituído a partir de uma revisão de elementos cadastrais. Tanto assim é que usou formulário próprio disponibilizado pela Administração cujo título é: “*Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL*”

Ainda que fosse o caso de 2 (dois) procedimentos em paralelo, nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o procedimento de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18. É o que se extra do art. 134, §1º:

Art. 134 Aplicam-se ao pedido de revisão do valor venal do IPTU as regras do recurso de ofício cabíveis à impugnação de lançamento.

§ 1º Os pedidos de revisão de valor venal do IPTU apresentados até 30 (trinta) de abril serão recebidos com efeito de impugnação do



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

lançamento, alcançando o imposto referente ao exercício e suspendendo sua exigibilidade até a constituição definitiva do crédito tributário.

Por mais que a redação do dispositivo faça menção aos pedidos de revisão protocolados até 30 (trinta) de abril, em referência ao antigo prazo para impugnação do lançamento anual de IPTU (art. 63, §1º), que foi revogado pela Lei Municipal nº 3.682/21, ela deve ser estendida às impugnações aos lançamentos complementares.

A uma, porque a razão de ser dispositivo é a mesma: permitir a análise conjunta da revisão do valor venal e da impugnação ao lançamento quando uma matéria interfere na outra, isto é, constitui matéria prejudicial.

A duas, porque não há mais razão em diferenciar os lançamentos anuais dos complementares porquanto revogado o prazo especial para aqueles contido no antigo art. 63, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. Assim, o dispositivo deve ser entendido em termos genéricos, abrangendo qualquer impugnação ao lançamento, seja ele anual ou complementar, independentemente do prazo de protocolo.

A três, porque no caso concreto a impugnação foi protocolada em 24/04/2024, isto é, antes do dia 30 (trinta), o que atrairia a incidência da literalidade do art. 134, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18.

Em suma, não há dúvidas de que competia à 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como qualquer outro que pertinente (art. 76, Lei Municipal nº 3.368/18), o que não ocorreu.



Por fim, importante notar que o despacho de encaminhamento levou o sujeito passivo a erro, que deixou de recorrer ao Conselho de Contribuintes por acreditar que sua impugnação já seria suficiente a abrir a jurisdição deste órgão colegiado.

Pelo exposto, voto pela decretação, *ex officio*, de nulidade da decisão proferida pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, determinando-se o retorno do processo àquele órgão para nova análise da impugnação, nos termos do que prevê o art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18.

Niterói, 20 de maio de 2025.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO



Outlook

Informações sobre o PA 030/000545/2020 (L.A.Junger Locação de Bens Imóveis Ltda)

De Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Data Sex, 29/05/2026 12:27

Para Adelina Junger <adelinajunger@gmail.com>

Prezada, boa tarde.

Informamos que o processo acima mencionado (030/000545/2020 - L. A. Junger Locação de Bens Imóveis Ltda) está pautado para julgamento presencial pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói dia 03/06/2026, na segunda sessão do dia, sendo que a primeira se inicia às 10:00.

Lembramos que a sra, poderá participar apenas como ouvinte e para responder a eventuais perguntas, já que a sustentação oral já foi feita em sessão anterior.

A sessão de julgamento será presencial na Sala do Conselho de Contribuintes. Na Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, localizada à Rua da Conceição, 100 - Centro - Niterói.

Atenciosamente,

Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Nº do documento:	00001/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	VOTO DO RELATOR CORRIGIDO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/06/2026 15:46:36		
Código de Autenticação:	BA0670A90F96D122-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - EDUARDO SOBRAL

EMENTA: IPTU. IMPUGNAÇÃO A LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE VALOR VENAL COMO MATÉRIA PREJUDICIAL. 1. O procedimento de impugnação ao lançamento complementar de IPTU, previsto no Capítulo IV do Título II da Lei Municipal nº 3.368/18, não se confunde com o procedimento de revisão de valor venal, disciplinado no Capítulo V do Título III do mesmo diploma, ainda que o fundamento exclusivo da impugnação seja a discordância quanto ao valor venal apurado pela Administração Tributária. 2. O sujeito passivo, ao utilizar formulário próprio intitulado "Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL", manifestou inequívoca opção pelo rito da impugnação ao lançamento, não cabendo à autoridade julgadora desmembrar o feito ou requalificá-lo como pedido de revisão de valor venal. 3. Nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18, por aplicação extensiva do art. 134, §1º, do mesmo diploma. 4. Competência da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como matéria prejudicial pertinente. 5. O despacho de encaminhamento proferido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal induziu o sujeito passivo a erro, levando-o a deixar de interpor recurso voluntário por acreditar que sua impugnação seria suficiente para abrir a jurisdição do Conselho de Contribuintes, configurando violação ao devido processo legal. 6. Nulidade dos atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, com retorno dos autos àquele órgão para nova análise da impugnação. Arts. 26, 63, 76, 129, 134, §1º, 135 e 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO PARA NOVA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de voto divergente ao proferido pelo Ilmo. Conselheiro Relator nos autos do processo em epígrafe, que se refere, na origem, a procedimento de impugnação de lançamento de IPTU complementar instaurado por L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.

O Ilmo. Conselheiro Relator votou pelo conhecimento e desprovimento do “recurso voluntário”, de modo a manter o valor venal de avaliação do imóvel, assim como os lançamentos complementares.

Com as devidas vênias, devo divergir do Ilmo. Conselheiro Relator pelos motivos a seguir.

Com efeito, o processo se iniciou por meio de pedido de revisão de elementos cadastrais formulado L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA, procedimento este que está regido pelo Capítulo VI do Título III, a partir do art. 135 da Lei Municipal nº 3.368/18.

Após análise pelo setor competente, foram promovidas mudanças no cadastro imobiliário que resultaram na constituição de créditos complementares de IPTU (fls. 147), devidamente comunicados ao sujeito passivo em 17/04/2024 (fls. 150). Tal procedimento encontraria amparo, a priori, no art. 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18, conforme decidido por este Conselho de Contribuintes, por maioria, na Sessão Ordinária nº 1.627 em processo de relatoria da conselheira Alessandra Silveira Santos da Silva (9900128889/2025).

Irresignado, o sujeito passivo apresentou impugnação ao lançamento sob o fundamento de que o valor venal calculado estaria acima do valor de mercado (fls. 154), que foi distribuída para 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgamento.

Ocorre que o referido órgão, de maneira inadvertida, por entender que o argumento utilizado para impugnar o lançamento era totalmente alicerçado na revisão do valor venal do imóvel, assentou que o processo tratar-se-ia “tanto de impugnação aos lançamentos tributários de IPTU/TCIL quanto de recurso ao indeferimento de pedido de revisão de valor venal”.

Assim, em relação à impugnação do lançamento, negou provimento ao pedido nos termos do art. 1º, I, da Resolução nº 03/SMF/2024; quanto à revisão do valor venal, deixou de conhecê-la em razão da incompetência da Junta de Revisão Fiscal, forte no art. 1º da Resolução nº 03/SMF/2024.

Em seguida, proferiu o seguinte despacho de encaminhamento:

Ao CART.

Para comunicar à constestante as decisões e informar que o recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel será apreciado pelo Coselho de Contribuintes e que se aguarda prazo recursal, também ao Conselho de Contribuintes. quanto á impugnação aos lançamentos complementares de IPTU/TCIL.

Após.

Ao Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes;

Para julgamento do recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel, nos termos do art. 133, da Lei nº 3.368/2018.

Em cumprimento, Setor do Cartório (SCART) enviou e-mail ao sujeito passivo em 07/07/2025 e, em 20/08/2025, encaminhou ao Conselho de Contribuintes “recurso ao indeferimento do pedido de revisão de valor venal do imóvel” para as devidas providências (fls. 200/201). Tal “recurso” mencionado pelo Setor do Cartório nada mais é do que a impugnação ao lançamento oposta pelo sujeito passivo (fls. 154) cujo fundamento exclusivo era a discordância sobre o valor venal.

Assim, sem qualquer oposição de recurso voluntário, o feito foi encaminhado ao Conselho de Contribuinte para julgamento.

Como se vê, todo os atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal são nulos por violação ao devido processo legal (art. 26, Lei Municipal nº 3.368/18), na medida em desrespeitados os procedimentos previstos na Lei Municipal nº 3.368/18.

Com efeito, o fato do contribuinte ter impugnado o lançamento complementar alicerçado exclusivamente na revisão do valor venal não transmuta este procedimento (impugnação ao lançamento),

contemplado no Capítulo IV do Título II a partir do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18, naquele (revisão de valor venal), previsto no Capítulo V do Título III, a partir do art. 129 da Lei Municipal nº 3.368/18.

No caso sub judice, me parece evidente que o sujeito passivo não instaurou o procedimento de revisão de valor venal, mas impugnou o crédito de IPTU devidamente constituído a partir de uma revisão de elementos cadastrais. Tanto assim é que usou formulário próprio disponibilizado pela Administração cujo título é: “Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL”

Ainda que fosse o caso de 2 (dois) procedimentos em paralelo, nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção lançamento, o procedimento de impugnação absorve o procedimento de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18. É o que se extrai do art. 134, §1º:

Art. 134 Aplicam-se ao pedido de revisão do valor venal do IPTU as regras do recurso de ofício cabíveis à impugnação de lançamento.

Parág. 1º Os pedidos de revisão de valor venal do IPTU apresentados até 30 (trinta) de abril serão recebidos com efeito de impugnação do lançamento, alcançando o imposto referente ao exercício e suspendendo sua exigibilidade até a constituição definitiva do crédito tributário.

Por mais que a redação do dispositivo faça menção aos pedidos de revisão protocolados até 30 (trinta) de abril, em referência ao antigo prazo para impugnação do lançamento anual de IPTU (art. 63, §1º), que foi revogado pela Lei Municipal nº 3.682/21, ela deve ser estendida às impugnações aos lançamentos complementares.

A uma, porque a razão de ser do dispositivo é a mesma: permitir a análise conjunta da revisão do valor venal e da impugnação ao lançamento quando uma matéria interfere na outra, isto é, constitui matéria prejudicial.

A duas, porque não há mais razão em diferenciar os lançamentos anuais dos complementares porquanto revogado o prazo especial para aqueles contido no antigo art. 63, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. Assim, o dispositivo deve ser entendido em termos genéricos, abrangendo qualquer impugnação ao lançamento, seja ele anual ou complementar, independentemente do prazo de protocolo.

A três, porque no caso concreto a impugnação foi protocolada em 24/04/2024, isto é, antes do dia 30 (trinta), o que atrairia a incidência da literalidade do art. 134, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18.

Em suma, não há dúvidas de que competia à 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como qualquer outro pertinente (art. 76, Lei Municipal nº 3.368/18), o que não ocorreu.

Por fim, importante notar que o despacho de encaminhamento levou o sujeito passivo a erro, que deixou de recorrer ao Conselho de Contribuintes por acreditar que sua impugnação já seria suficiente a abrir a jurisdição deste órgão colegiado.

Pelo exposto, voto pela decretação, ex officio, de nulidade da decisão proferida pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, determinando-se o retorno do processo àquele órgão para nova análise da impugnação, nos termos do que prevê o art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18.

Niterói, 20 de maio de 2025.

**EDUARDO
CONSELHEIRO**

S O B R A L

T A V A R E S

Documento assinado em 12/06/2026 17:29:50 por EDUARDO SOBRAL TAVARES - ASSISTENTE
ADMINISTRATIVO / MAT: 2399683

Nº do documento:	00041/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/06/2026 15:56:09		
Código de Autenticação:	F9B3A832CA3A81C6-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: - 030/000545/2020: - L.A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA

CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº 9.735/05.

1642ª SESSÃO HORA: 10:24 DATA: 03/06/2026

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

1. FÁBIO DORIGO
2. CARLOS MAURO NAYLOR
3. ALESSANDRA SILVEIRA SANTOS DA SILVA
4. EDUARDO SOBRAL TAVARES
5. ERMANO TORRES SANTIAGO
6. ANA CAROLINA FONSECA BESSA
7. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FILHO
8. GUSTAVO GROSSI NUNES

VOTOS VENCEDORES: Os dos Membros: 01,02,03,04,05,06,07,08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs. (x)

DIVERGENTES: OS dos Membros sob os nºs. (x)

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs. (x)

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: - EDUARDO SOBRAL TAVARES

CC em 03 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:25:25 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00042/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3564/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	12/06/2026 14:43:44		
Código de Autenticação:	ECF2F534B89BBC87-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo: 030/000545/2020 - L. A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA

Recorrente: L.A. Junget Locação de Bens Imóveis Ltda

Recorrido: - Fazenda Pública Municipal

Relator: Gustavo Grossi Nunes

Revisor: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho aderiu ao voto do Conselheiro Revisor, anulando, ex officio, a decisão de primeira instância, determinando-se o retorno do processo àquele órgão para nova análise da impugnação.

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº 3564/2026: - IPTU. IMPUGNAÇÃO A LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE VALOR VENAL COMO MATÉRIA PREJUDICIAL. 1. O procedimento de impugnação ao lançamento complementar de IPTU, previsto no Capítulo IV do Título II da Lei Municipal nº 3.368/18, não se confunde com o procedimento de revisão de valor venal, disciplinado no Capítulo V do Título III do mesmo diploma, ainda que o fundamento exclusivo da impugnação seja a discordância quanto ao valor venal apurado pela Administração Tributária. 2. O sujeito passivo, ao utilizar formulário próprio intitulado "Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL", manifestou inequívoca opção pelo rito da impugnação ao lançamento, não cabendo à autoridade julgadora desmembrar o feito ou requalificá-lo como pedido de revisão de valor venal. 3. Nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18, por aplicação extensiva do art. 134, §1º, do mesmo diploma. 4. Competência da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como matéria prejudicial pertinente. 5. O despacho de encaminhamento proferido pela 3ª

Turma da Junta de Revisão Fiscal induziu o sujeito passivo a erro, levando-o a deixar de interpor recurso voluntário por acreditar que sua impugnação seria suficiente para abrir a jurisdição do Conselho de Contribuintes, configurando violação ao devido processo legal. 6. Nulidade dos atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, com retorno dos autos àquele órgão para nova análise da impugnação. Arts. 26, 63, 76, 129, 134, §1º, 135 e 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO PARA NOVA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO".

CC em 03 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:25:31 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00043/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SECRETARIA PARA PUBLICAR O ACÓRDÃO 3564/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	12/06/2026 14:46:16		
Código de Autenticação:	EE052D30946AC9F3-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

A Secretaria para providenciar a publicação do Acórdão nº 3563/2026 e demais providências.

CC em 03 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:25:39 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 17/06/2026

**niterói**

Art. 1º - Considerar designados, os servidores **CONRADO PACHECO BARBOSA**, matrícula nº 1237.772-9, **JOÃO LUIZ MELO PALMIER**, matrícula nº 1243.608-0, **RITA DE CÁSSIA CARNEIRO DE SEQUEIRA**, matrícula nº 1248.431-0 e **VIVIAN RODRIGUES DA COSTA**, matrícula nº 1247530-0 para integrarem a Comissão de Ética e Integridade desta Secretaria Municipal de Administração.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Auxílio Natalidade	9900056596,9900050100/2026	Deferido
Equiparação Salarial	9900050879/2026	Deferido
Progressão Funcional	9900067954,9900045573/2026	Indeferido
Redução de Carga Horária	9900058909/2026	Deferido
Desaferização de Tempo de Serviço	9900066132/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900056538/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900055941,9900065826, 9900056616,9900056598/2026	Deferido

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

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

• PROCESSO: 9900158229/2025 – SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA – SERVTECNO LTDA

"ACÓRDÃO Nº 3560/2026: - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. AUTO DE INFRAÇÃO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. 1. Contribuinte que presta serviços de fornecimento de mão de obra, tipificados no subitem 17.05 da lista de serviços do Anexo III da Lei nº 2.597/2008, conforme documentação anexa ao lançamento (relação de serviços prestados, registros de alocação de mão de obra e contrato de prestação de serviços). 2. Serviços que são executados de forma contínua, com alocação de funcionários (porteiros, zeladores, auxiliares de serviços gerais), em escalas regulares, com especificação da jornada de trabalho, com a possibilidade de substituição de funcionários somente com a anuência dos contratantes, em geral, condomínios, e com previsão de reajuste de preço atrelado a elementos salariais (piso salarial da categoria, acordo trabalhista e valor de passagens), caracterizando a prestação de serviços de fornecimento de mão de obra. 3. Forma e tempo de execução dos serviços que não representam empreitada de serviços de limpeza, manutenção e conservação, por se tratar de execuções contínuas, conforme necessidades permanentes dos contratantes, impossibilitando o enquadramento dos serviços no subitem 7.10. 4. A exclusão do contribuinte do regime simplificado enseja o lançamento das diferenças do ISSQN com base nas regras de tributação aplicáveis aos contribuintes não optantes pelo Simples Nacional. Intelligência do art. 32, caput, da LC nº 123/2006. 5. Discussão acerca da exclusão do Simples Nacional que foi tratada em outro processo específico, já transitado em julgado, não podendo ser alegada como matéria de defesa, nos termos do art. 163, § 4º, da Lei nº 3.368/2018. 6. Multa fiscal aplicada em conformidade com a legislação que rege a matéria, afastando-se qualquer tipo de desproporcionalidade ou excessividade. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• PROCESSO: 9900134610/2025 – VICTOR SAVAGET DUARTE

ACÓRDÃO Nº 3561/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. ISSQN. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. CANTEIRO DE OBRAS. SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. 1. O tomador dos serviços de construção civil é responsável tributário pelo recolhimento do ISSQN. Intelligência do art. 73, inciso I, da Lei nº 2.597/2008. 2. Contribuinte que não promoveu a inscrição do canteiro de obras, nos termos do art. 1º do Decreto nº 11.089/2012. 3. Contribuinte que não emitiu a nota fiscal de serviços por meio do canteiro de obras, como determina o art. 6º, inciso I, do Decreto nº 11.089/2012. 4. Contribuinte que não efetuou nenhum recolhimento aos cofres do município de Niterói do ISSQN incidente sobre os serviços de construção civil. 5. Procedimento para o arbitramento da base de cálculo do ISSQN que observou o disposto no art. 10 do Decreto nº 11.089/2012, que prevê a utilização do CUB em vigor na data do lançamento. Precedente deste Conselho. 6. Valor dos serviços apresentado em contrato que, levado ao valor presente no momento do lançamento, é bastante inferior ao valor considerado para

uma obra do porte residencial de padrão normal, parâmetro estabelecido pelo Decreto nº 11.089/2012. 7. Configuração da hipótese prevista no art. 82, inciso VII, da Lei nº 2.597/2008, que permite o arbitramento da base de cálculo do ISSQN.

8. Contribuinte que teve pleno conhecimento da motivação para o arbitramento, como demonstrado na impugnação e no recurso apresentados, inexistindo qualquer violação ao direito à ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• PROCESSO: 9900148230/2025 – ACMF. ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3562/2026: - Recurso Voluntário. IPTU. Revisão Valor Venal. Intempestividade. Recurso não conhecido".

• PROCESSO: 9900148985/2025 – EMPRESA BRASILEIRA DE REPAROS NAVAIS – RENAVAL S/A

• ACÓRDÃO Nº 3563/2026: - IPTU. Recurso voluntário. Impugnação a lançamento anual. Intempestividade da impugnação na primeira instância. Tempestividade comprovada. Art. 1º da Resolução nº 076/SMF/2023. Devolução à primeira instância para julgamento da matéria impugnada. Recurso voluntário conhecido e provido".

• PROCESSO: 030/000545/2020 – L.A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3564/2026: - IPTU. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE VALOR VENAL COMO MATÉRIA PREJUDICIAL. 1. O procedimento de impugnação ao lançamento complementar de IPTU, previsto no Capítulo IV do Título II da Lei Municipal nº 3.368/18, não se confunde com o procedimento de revisão de valor venal, disciplinado no Capítulo V do Título III do mesmo diploma, ainda que o fundamento exclusivo da impugnação seja a discordância quanto ao valor venal apurado pela Administração Tributária. 2. O sujeito passivo, ao utilizar formulário próprio intitulado "Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL", manifestou inequívoca opção pelo rito da impugnação ao lançamento, não cabendo à autoridade julgadora desmembrar o feito ou requalificá-lo como pedido de revisão de valor venal. 3. Nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18, por aplicação extensiva do art. 134, §1º, do mesmo diploma. 4. Competência da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como matéria prejudicial pertinente. 5. O despacho de encaminhamento proferido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal induziu o sujeito passivo a erro, levando-o a deixar de interpor recurso voluntário por acreditar que sua impugnação seria suficiente para abrir a jurisdição do Conselho de Contribuintes, configurando violação ao devido processo legal. 6. Nulidade dos atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, com retorno dos autos àquele órgão para nova análise da impugnação. Arts. 26, 63, 76, 129, 134, §1º, 135 e 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO PARA NOVA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO.

• PROCESSO: 9900003544/2026 – ESCOLA BELÍNGUE BABYLÂNDIA LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3565/2026: - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. AUTO DE INFRAÇÃO

• REGULAMENTAR. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA ACESSÓRIA DE CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO DO CONTRIBUINTE. 1. Contribuinte que não era optante pelo Simples Nacional nos exercícios de 2020 e de 2021, período em que emitiu NFS-e com indicação da opção pelo regime simplificado. 2. Período abrangido pelo lançamento (2020 e 2021) no qual o contribuinte poderia ter optado normalmente pelo regime do Simples Nacional, pois não foi objeto de sanção pelo ato de exclusão anteriormente emitido pelo município de Niterói. 3. Descumprimento da obrigação tributária acessória de indicação do regime de tributação correto do contribuinte, prevista no art. 2º, inciso III, do Decreto nº 12.938/2018. 4. Irrelevância do prejuízo direto ou não ao erário, tendo em vista que as obrigações tributárias principal e acessória possuem caráter autônomo, sendo independentes uma da outra. 5. Multa fiscal aplicada em conformidade com a legislação que rege a matéria, afastando-se qualquer tipo de desproporcionalidade ou excessividade. 6. Observância dos parâmetros fixados pelo STF no RE nº 640452. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• PROCESSO: 030/000986/2020 – ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

ACÓRDÃO Nº 3566/2026: - IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR AO 1. A existência ou proposição pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas. 2. Créditos tributários que foram objeto de ação anulatória em curso perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. 3. Sobreposição das jurisdições administrativa e judicial que atrai o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. RECURSOS NÃO CONHECIDOS COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO".

• PROCESSO: 030/000357/2020 – ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

ACÓRDÃO Nº 3567/2026: - IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR AO 1. A existência ou proposição pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio

Cópias dos pareceres do proc. 030/000545/2020

De Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Data Qui, 18/06/2026 10:47

Para Adelina Junger <adelinajunger@gmail.com>

 6 anexos (2 MB)

PROC. 030.00545.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 030.00545.20 PARECER DA FAZENDA.pdf; PROC. 03000545.20 PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO.pdf; PROC. 03000545.20 ACÓRDÃO DA DECISÃO.pdf; PROC. 030.00545.20 CERTIFICADO DA DECISÃO.pdf; PROC. 03000545.20 VOTO DIVERGENTE CORRIGIDO.pdf;

Prezada, bom dia.

Encaminhamos a V.Sa. Cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes na apreciação do recurso voluntário, referente ao processo 030/000545/2020 (Contribuinte L.A. Junger Locação de Bens Imóveis Ltda), ocorrido no dia 03 de junho do corrente exercício, conforme resolução nº 47 Art.10.

Art. 10. Desde o momento do protocolo da petição ou reclamação encaminhada pelo postulante, o e-mail utilizado para o envio da mensagem de encaminhamento passa a ser, para efeitos da relação processual ora instaurada, seu domicílio eletrônico nos termos do inciso III do § 2º do art.24 da Lei nº 3.368/2018, relativamente ao processo inaugurado com a petição que apresentar, e deve continuar a ser utilizado pelo postulante para o envio e a recepção de todas as mensagens que tiverem como objetivo o encaminhamento e a apresentação de atos processuais relativos ao referido processo.

Encaminhamos também, nossa Pesquisa de satisfação, contando com a sua colaboração para que possamos melhor atender os contribuintes de nossa cidade.

Com o objetivo de aprimorar continuamente os serviços prestados pelo Conselho de Contribuintes de Niterói, convidamos você a participar de nossa Pesquisa de Satisfação. Sua opinião é essencial para fortalecer a transparência e a eficiência de nossos processos administrativos. Essa iniciativa reafirma nosso compromisso com a excelência na gestão pública e com o respeito ao cidadão niteroiense.

A pesquisa é rápida e leva menos de 1 minuto para ser respondida!

Contamos com o seu apoio.

Solicitamos que acuse o recebimento do presente.

1) VOCÊ SABIA QUE PODERIA TER SOLICITADO VISTA OU INTEIRO TEOR (CÓPIA) DO PROCESSO EM QUALQUER FASE ANTERIOR AO JULGAMENTO? (SIM OU NÃO)

2) VOCÊ SABIA QUE PODERIA TER SOLICITADO A SUSTENTAÇÃO ORAL A SER REALIZADA DURANTE A SESSÃO DE JULGAMENTO? (SIM OU NÃO)

3) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA A GARANTIA DO SEU DIREITO À AMPLA DEFESA PELO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES?

4) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA O PERÍODO DE TEMPO ENTRE A PROTOCOLIZAÇÃO DE SEU RECURSO E A TOMADA DE DECISÃO PELO CONSELHO?

5) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA A CLAREZA DA DECISÃO TOMADA PELO CONSELHO?

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Nº do documento:	00255/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	RETORNANDO OS AUTOS A JUNTA DE REVISÃO FISCAL		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/07/2026 12:30:31		
Código de Autenticação:	C65C92EAE985D70C-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A Junta de Revisão Fiscal

Em cumprimento ao Acórdão de nº 3564/2026 que anulou "ex-offício" a decisão de Primeira Instância, determinando o retorno dos autos à Junta de Revisão Fiscal para nova análise da impugnação, remetam-se os presentes autos à Junta de Revisão Fiscal, para adoção das providências cabíveis e regular prosseguimento do feito.

CC, em 14 de julho de 2026

Documento assinado em 14/07/2026 12:30:31 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148