



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 275

Processo 030000986/2020

RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

RECORRENTE/RECORRIDO: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrições 167193-2 e 167194-0

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recursos voluntário e de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 98), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob os números 167193-2 e 167194-0 realizados por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário dos imóveis apresentou impugnação aos lançamentos em 26/12/2019 em petição específica para cada inscrição (fls. 2 e seguintes e fls. 40 e seguintes) por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m² do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

Ele afirma que essa área seria de uso privativo do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros, porém vinha sendo tributada irregularmente como área comum do homônimo Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.168.190/0001-96. Acrescenta que posteriormente essa área foi equivocadamente identificada como área comum do Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.548.334/0001-30.

Diz ainda que a referida porção de terra foi adquirida em 1982 pelo Sr. Paulo Romero, tendo a posse e pleno domínio do terreno até 2007, quando foi incorporada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca, tornando-se um patrimônio público.

Para comprovar suas alegações, apresentou os seguintes documentos: certidão do RGI do imóvel inscrito sob o número 60710-1 (fls. 10 a 16 e fls. 48 a 54), projeto do condomínio aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fls. 17 e 18, 55 e 56), determinação judicial para retificação do polo passivo da execução fiscal 56710/DA (fls. 19 e 57), cópia das folhas do processo 070000313/2001 para troca da titularidade do imóvel inscrito sob o número 167227-8, de “Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros” para “Condomínio Village Itacoatiara” (fls. 20 a 24, 58 a 62), trecho da Lei 5.079/2007, que dispõe sobre a ampliação do Parque Estadual da



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 276

Processo 030000986/2020

Serra da Tiririca (fl. 22 e 61), sentença que extinguiu o processo de execução fiscal 56710/DA (fls. 23 e 24, 61 e 62) e planta do Condomínio Village Itacoatiara após a promulgação da Lei 5.079/2007 (fls. 25 e 63), dentre outros documentos.

Requeru o cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019, bem como dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes para as matrículas 167193-2 (AP 01) e 167194-0 (AP 02). Pediu também a suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.

Foram anexadas aos autos as certidões do RGI da AP 02 (fls. 86 e 87) e da AP 01 (fls. 88 e 89).

Em primeira instância, o Coordenador de Tributação entendeu que a área de 368.375,76 m² denominada “área condominial” é de propriedade em condomínio dos titulares das áreas privativas 1 a 35 e que os lançamentos dos exercícios anteriores não poderiam ser modificados pelo fato de a revisão ter sido motivada por mudança no critério jurídico (fl. 96). Assim, decidiu pela procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares das inscrições 167193-2 (AP 01) e 167194-0 (AP 02), porém mantendo-se as alterações cadastrais que haviam sido efetuadas e que atribuíram a elas a fração de 1/35 da área comum total de 371.117,78m². Por fim, determinou o encaminhamento dos autos ao Conselho de Contribuintes para julgamento do recurso de ofício.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 106 e seguintes e fl. 164 e seguintes) reiterando os termos da sua impugnação e requereu: (i) a reforma da decisão de primeira instância; (ii) a anulação do processo de origem dos lançamentos nº 030017588/2019; (iii) a emissão imediata dos carnês de 2020 e 2021 das unidades APs 01 a 35 com base nos dados cadastrais que possuíam em 2019; e (iv) a cobrança dos tributos de 2020 e 2021 sem multa, juros ou acréscimos moratórios, incluindo o desconto do bom pagador e demais reduções cabíveis, bem como novo prazo para pagamento à vista ou parceladamente para as APs 01 a 35.

Às fls. 236 e 255, foram anexados aditamentos ao recurso, acompanhados de certidões expedidas pelo RGI.

É o relatório.

Do recurso voluntário



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 277

Processo 030000986/2020

Das demandas apresentadas pelo impugnante/recorrente

Em cumprimento à determinação prevista no art. 12, § 3º, da Lei Municipal 3.368/2018, elaborei o quadro abaixo com um resumo das demandas e documentos apresentados pelo impugnante:

Inscrição	Lote	Pedidos	Decisão	Fls. impugnação	Fls. recurso
167193-2	AP 01	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 2 e seguintes	Fls. 106 e seguintes Aditamento à fl. 236.
167194-0	AP 02	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 40 e seguintes	Fls. 164 e seguintes Aditamento à fl. 255

Da legitimidade e da tempestividade

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso.

Ressalto que, à fl. 104, consta informação da funcionária do Cartório da SMF de que não foi possível anexar o aviso de recebimento dos Correios (AR) e nem foi possível rastrear a correspondência que daria ciência ao impugnante da decisão de primeira instância (fls. 103).

Entretanto, à fl. 225 foi apresentado aviso de recebimento negativo.

Em que pese a aparente falha na entrega da comunicação ao impugnante, considerando que a correspondência tem data de 27/05/2021 e o recorrente apresentou recurso em 21/06/2021 (fls. 106 e seguintes e fl. 164 e seguintes), entendendo o recurso foi apresentado dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 e, por esse motivo, é tempestivo.

Da natureza da área denominada “área condominial”



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 278

Processo 030000986/2020

Quanto ao recurso voluntário, a matéria devolvida se refere às alterações cadastrais realizadas nas inscrições 167193-2 (AP 01) e 167194-0 (AP 02) por meio do processo 030017588/2019 a fim de corrigir a área tributável do terreno, que não englobava a fração da área comum do condomínio referente à 368.375,76 m².

O recorrente alega que na certidão do RGI do imóvel com matrícula 13901 (fls. 114 a 120), a referida área permanece na propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva, José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta e Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes Silva após o desmembramento da gleba 01-B. Afirma que nas certidões do RGI da matrícula 23098 (fls. 137 a 139 e fls. 195 a 197), correspondente à AP 03 que também é de sua propriedade, não é mencionada nenhuma fração ideal de qualquer área comum. Por esse motivo, entende que os imóveis correspondentes às APs 01 a 35 não possuem qualquer fração ideal de áreas comuns.

Analisando-se o projeto do Condomínio Village Itacoatiara (fls. 17 e 18), verifica-se que:

- a) O lote 1-B, que deu origem ao condomínio em questão, possuía inicialmente 416.046,75 m²;
- b) A superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m²;
- c) A porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m², não foi considerada na planta como área privativa, uma vez que é superior ao total de 44.928,97 m²;
- d) Não há nenhuma indicação de que a superfície designada por “área condominial” é uma área privativa nem que permanecerá em propriedade dos proprietários originais do lote 1-B.

Ressalto que, ao apresentar um projeto de um condomínio, o proprietário do terreno original deve indicar expressamente quais serão as áreas privativas e as áreas comuns do condomínio. As áreas privativas, ainda que inicialmente pertencentes aos proprietários originais do terreno, podem ser alienadas ou transmitidas para terceiros. Isso não ocorre com as áreas comuns dos condomínios, tais como ruas, praças, bosques, áreas verdes etc. que pertencerão a todos que forem proprietários das respectivas unidades, sendo atribuída a cada um deles uma fração ideal dessa área, que será transmitida juntamente com cada imóvel em caso de mudança de proprietário.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 279

Processo 030000986/2020

Se o proprietário do lote original quisesse que a “área condominial” ficasse vinculada aos proprietários originais do lote, sem integrar o condomínio como área comum, e com as mesmas características de uma área privativa, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto, e não como área condominial.

Por esse motivo, a porção de terra que não foi transformada em área privativa foi anotada no RGI como “área remanescente”, e não como área privativa, e classificada como “área condominial”.

Sendo assim, conclui-se que a intenção do proprietário do lote 1-B, ao denominar a área em questão como “área condominial”, na verdade, era criar uma área comum do condomínio.

Observa-se ainda que a Lei Municipal 480/1983 não possuía previsão expressa para rateio da área comum do terreno pelas suas unidades. Por esse motivo, alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às suas áreas comuns no momento do cadastramento das inscrições imobiliárias de suas unidades, apenas para fins tributários.

Entretanto, a mera criação de inscrição de IPTU autônoma no cadastro imobiliário para as áreas comuns não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área que seria comum aos proprietários das APs em uma área privativa dos proprietários originais.

A averbação da planta de condomínio no RGI é feita com base na certidão expedida pela Secretaria de Fazenda. No caso em questão, a área condominial foi anotada no RGI com a respectiva inscrição justamente porque constava na certidão expedida pela SMF como tal.

Cabe lembrar ainda que no processo 56710/DA, distribuído em 29/12/1995, que tramitou na 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, o Exmo. Juiz de Direito determinou a retificação do pólo passivo da execução fiscal relativa à inscrição 167227-8 apresentada em face de Paulo Romero de C. M. Silva e outros para que constasse o nome do “Condomínio Village Itacoatiara”, o que corrobora o entendimento de que a área condominial em questão, anteriormente inscrita sob o número 167557-8, não pertencia ao Sr. Paulo Romero e demais proprietários originais do lote 1-B, mas se tratava de área de uso comum do condomínio.

Sendo assim, a área denominada “área condominial” no projeto aprovado do condomínio, na verdade, corresponde a uma área comum deste, devendo ser atribuída a cada uma de suas unidades uma correspondente fração ideal.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 280

Processo 030000986/2020

Da tributação da área comum denominada “área condominial”

O parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que, nos condomínios horizontais, a área do terreno utilizada no cálculo do valor venal será obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:

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

(...)

§ 4º A área do terreno considerada no cálculo do Imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela **soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.**

(original sem grifos)

Sendo assim, para cálculo do valor venal de cada imóvel situado no Condomínio Village Itacoatiara, a área do terreno considerada no cálculo corresponderá à área privativa da unidade somada à 1/35 da área de 371.117,78 m², que corresponde à soma da área de 2.742,02 m², destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de 368.375,76 m², que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

Dos acréscimos moratórios e dos descontos

O proprietário requer ainda a “cobrança dos tributos referentes a 2020 e 2021 pelos valores originais, sem qualquer multa ou mora, com os respectivos descontos do bom pagador e assemelhados, assim como os devidos prazos e pagamento à vista ou parceladamente” para os carnês de 2021 e 2022 das unidades designadas por APs 01 a 35, por entender que essa situação foi gerada por um erro da Fazenda.

Entretanto, tendo em vista que a impugnação se refere apenas à AP 01 e à AP 02, esses pedidos devem ser desconsiderados para as demais APs, uma vez que o objeto da lide é delimitado no momento em que a demanda é proposta, não sendo permitida a sua ampliação posteriormente, salvo nos casos previstos na lei.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 281

Processo 030000986/2020

Na verdade, a inclusão da fração da área comum do condomínio na área tributável do terreno mostrou-se correta. Sendo assim, não é cabível a cobrança de IPTU de 2020 e 2021 com os valores originais de 2019.

Além disso, o artigo 237 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que a impugnação não suspende o curso da mora e, portanto, é legítima a cobrança dos acréscimos moratórios para os débitos que não foram objeto de depósito administrativo:

Art. 237. A reclamação ou a impugnação a crédito fiscal, o recurso ou o pedido de reconsideração de decisão proferida em processo fiscal, ainda que em caso de consulta, não interrompem o curso da mora.

É importante destacar que o desconto para pagamento em cota única na data prevista no CARTRIM é concedido apenas no caso de antecipação do pagamento integral. Sendo assim, se o crédito for impugnado sem que o depósito administrativo do valor total devido seja feito, não há antecipação do pagamento e, portanto, não é cabível o desconto.

Art. 21. O pagamento total do Imposto devido em cada Exercício poderá ser feito em até doze vezes, obedecendo à forma e aos prazos estabelecidos pelo Poder Executivo em ato próprio.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer dedução de percentual nos casos de antecipação do pagamento integral do total do Imposto devido em todo o Exercício, nos prazos e valores fixados em ato próprio.

Do recurso de ofício

A matéria devolvida para análise em recurso de ofício se refere à declaração de nulidade dos lançamentos complementares dos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob os números 167193-2 e 167194-0, realizados por meio do processo 030017588/2019.

O julgador de primeira instância entendeu que houve mudança no critério jurídico adotado pela autoridade lançadora e que a realização de lançamentos complementares para os exercícios de 2014 a 2019 violaria o artigo 146 da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional. Por esse motivo, determinou o cancelamento dos respectivos débitos.

Entendo que, no caso em tela, a autoridade lançadora incorreu em erro de direito por não aplicar corretamente a regra prevista no parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008,



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000986/2020

uma vez que, mesmo ciente da existência de área comum do condomínio cadastrada por equívoco como uma unidade independente, não a considerou no cálculo da área tributável do terreno para apuração do valor venal da forma prevista no Anexo II desse diploma legal.

Assim, não é possível efetuar lançamentos complementares no caso em questão, tendo em vista o disposto no artigo 16 da Lei Municipal 2.597/2008, que veda a cobrança retroativa das diferenças de imposto no caso de erro de direito:

Art. 16. O lançamento do Imposto é anual e será feito um para cada unidade imobiliária, nos termos do art. 27, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário.

Parágrafo Único - Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal poderão ser efetuados lançamentos omitidos ou complementares, **estes últimos somente se decorrentes de erro de fato.**
(original sem grifos)

Conclusão

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

CIPTU, 15 de maio de 2023.

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

Nº do documento:	02023/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	17/05/2023 11:57:17		
Código de Autenticação:	5B4DB69177DDE297-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 17 de maio de 20223

Documento assinado em 17/05/2023 11:57:17 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

EMENTA: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Possibilidade – Modificação de critério jurídico – Produção de efeitos prospectivos – Inteligência do art. 146 do CTN – Recursos conhecidos e desprovidos

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA e recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.193-2 e nº 167.194-0.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 91/95, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

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

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opina pelo conhecimento e desprovemento dos recursos voluntário e de ofício.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade de ambos os recursos, razão pela qual os conheço na integralidade.

Para fins de economia e celeridade processual, adoto o parecer emitido pela d. Representação Fazendária como razões de decidir.

Resta comprovado, a partir do conjunto probatório carreado aos autos, em especial a certidão emitida pelo RGI e o projeto do Condomínio Village Itacoatiara, que a superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m² ao passo que a superfície de 368.375,76 m² seria considerada como “área condominial”.

Com efeito, todo projeto de condomínio, por sua natureza, deve indicar expressamente a existência de áreas privativas e áreas comuns, estas últimas atribuídas aos condôminos por meio de frações ideais, porém insuscetíveis de uso exclusivo.

No caso, a instituição do Condomínio Village Itacoatiara, devidamente anotada no Registro Geral de Imóveis, previu como áreas privativas a superfície total de 44.928,97 m². Já a porção de terra complementar de foi anotada como “área remanescente” e classificada, por contraposição, como “área condominial”.

Importante frisar que à época da instituição do condomínio ainda vigia a Lei Municipal nº 480/83, que não previa expressamente o rateio da área comum do terreno pelas unidades autônomas. Assim, como bem destacou a d. Representação Fazendária, alguns



condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns apenas para fins tributários.

Com a edição da Lei Municipal nº 2.597/08, o art. 13, §4º, passou a prever expressamente que área do terreno de uso comum seria dividida pelo número de condôminos, o que levou à revisão da base de cálculo de diversos imóveis localizados em condomínios mais antigos.

Naturalmente, essa modificação só pode ser aplicada aos fatos geradores futuros, conforme dispõe o art. 146 do CTN, razão pela qual as modificações cadastrais, apesar de corretas, devem produzir efeitos *ex nunc*. Apenas as modificações decorrentes de erro de fato é que autorizam a realização de lançamentos complementares (art. 145, III, CTN c/c art. 149, VIII, CTN c/c art. 16 do CTM).

Por fim, rejeito a alegação de que a área remanescente teria sido incorporada ao Parque Industrial da Serra Tiririca, conforme Lei Estadual nº 5.079/07. Isso porque a referida lei apenas declarou a área como de utilidade pública, não impedindo a fruição da propriedade. Trata-se, pois, de mera limitação administrativa e não de hipótese de perda da propriedade.

Logo, não se pode afastar a tributação pelo IPTU por tal argumento.

Pelo exposto, acompanho o parecer da d. Representação Fazendária e voto pelo conhecimento e desprovimento dos recursos voluntário de ofício, mantendo-se *in totum* a decisão de primeira instância.

Niterói, 30 de maio de 2023.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00194/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	RETORNANDO O PROCESSO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/07/2023 09:22:06		
Código de Autenticação:	5B7D0EE0E3AD79E7-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Retornando os autos ao Conselheiro Eduardo Sobral, devido o seu pedido de suspensão do julgamento ocorrido na Sessão de nº 1430, realizada em 18 de junho do corrente.

Documento assinado em 20/07/2023 14:54:08 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

**Memorial Processo 030/000986/2020 - Favor encaminhar para o Sr. Conselheiro
Vice-Presidente Luiz Felipe Carreira Marques**

Aldo De Luca <aaluca@me.com>

Qua, 19/07/2023 13:01

Para:Conselho de Contribuinte <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

 1 anexos (22 KB)

Memorial Luiz Felipe Carreira Marques.docx;

Conforme combinado durante sessão de julgamento, segue memorial do Processo 030/000986/2020 para ser encaminhado ao Conselheiro Vice-Presidente Luiz Felipe Carreira Marques.

Favor confirmar o recebimento deste.

Atenciosamente,

ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

Nº do documento:	00228/2023	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	21/07/2023 14:27:55		
Código de Autenticação:	F2CB82DCD6634E67-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DOCUMENTO nº (S/N)
Motivo: erro material: Memorial anexado erroneamente

Nº do documento:	00337/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DOCUMENTO APRESENTADO 05.09.2023		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/12/2023 11:28:10		
Código de Autenticação:	CB193E7F0A351446-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Nesta data faço juntada aos autos do requerimento apresentado pelo contribuinte em 05/09/2023 para conhecimento e medidas necessárias.

Em 14/12/2023

Documento assinado em 14/12/2023 11:30:01 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Niterói, 5 de setembro de 2023

Ao Conselho dos Contribuintes de Niterói

Ref: Processo 030/000986/2020 - Solicitação de abertura de procedimento específico para apuração de fraude e cancelamento do processo 070.000313.2001

ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA, devidamente representada conforme os autos deste processo, vem por meio desta requerer a abertura de procedimento específico para apuração de fraude no processo 070.000313.2001, por meio do qual a titularidade da inscrição 167.227-8 foi transferida fraudulentamente de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros para o Condomínio Village Itacoatiara de CNPJ 39.168.190/0001-96.

Adicionalmente, confirmada a irregularidade da transferência realizada, requer o cancelamento do referido processo e o retorno da titularidade da inscrição aos seus proprietários originais.

Conforme se observa no referido processo, cuja cópia é anexada à presente, a troca de titularidade foi feita por solicitação irregular encaminhada pelo ex-Procurador Fiscal Ronaldo Palmeira na CI 655/2001 encaminhada à Secretaria Municipal de Fazenda.

Na CI 655/2001, conforme se pode observar na Fl. 2 do processo 030.000313.2001, o ex-Procurador afirma que a troca deveria ser feita por força de uma suposta **decisão judicial do Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói**, que estaria sendo encaminhada junto com a solicitação.

Ocorre que **não existe em todo o processo 030.000313.2001 nenhuma decisão judicial determinando a mudança de titularidade da inscrição 167.227-8** conforme mencionado pelo ex-Procurador.

A fraude fica evidente pela análise dos documentos anexados à solicitação, cujas cópias encontram-se no processo 030.000313.2001:

- 1.O Procurador anexou cinco requerimentos assinados por ele (Fls. 6 a 10), todos datados de 22/2/2001, no qual **ele próprio pede a mudança da titularidade do nome**

do executado das seguintes execuções fiscais: 56710/DA (referente aos exercícios de 1989, 1990 e 1991), 86125/DA (referente aos exercícios de 1992 e 1993), 114108/DA (referente ao exercício de 1994), 144119/DA (referente ao exercício de 1995) e 176049/DA (referente ao exercício de 1996).

2. Em todos os requerimentos o Procurador afirma encaminhar anexa a documentação do nome do novo executado. Como o Condomínio Village Itacoatiara de CNPJ 39.548.334/0001-30 não existia na ocasião (pois só viria a ser criado em 14/1/2002), o ex-Procurador encaminhou anexa a documentação do Condomínio Village Itacoatiara de CNPJ 39.168.190/0001-96.
3. Todos os requerimentos são respondidos com um carimbo do Juiz Titular da 6ª Vara Cível com data do ano 2000, anterior à data de emissão dos requerimentos.
4. O carimbo com a resposta do Juiz deixa claro que está atendendo à solicitação do executante: “Sim, **como requerido.**”

Em virtude do **pedido do ex-Procurador Fiscal sem qualquer fundamentação jurídica**, todas as dívidas de ITPU referentes à inscrição

167.277-8 foram alteradas ilegalmente para o nome do Condomínio Village Itacoatiara de CNPJ 39.168.190/0001-96, conforme Fls. 11 e 12 do processo. Como se observa, tal alteração abrangeu o **período de 1987 em diante, com a mudança da titularidade da inscrição 167.227-8,** bem maior do que o período englobado pelos requerimentos do ex-Procurador, que se referiam à **mudança da titularidade das execuções fiscais do período de 1989 a 1996.**

À Fl. 13, o despacho de representante da SMF deixa evidente que a mudança foi realizada por solicitação da PGM, e não por decisão judicial: “Segue em anexo as primeiras vias das certidões de dívida **solicitadas pela PGM**”.

À Fl. 13-V, o despacho do então Chefe da Procuradoria Fiscal também deixa clara que a mudança do polo passivo das execuções fiscais foi realizada por solicitação (irregular) da PGM e não por decisão judicial: “Peticionar nas execuções, substituindo o polo passivo e as certidões”.

Em virtude do exposto, se requer o cancelamento do processo pelas seguintes razões:

- 1) Trata-se de um processo sem objeto, em vista da ausência da sentença judicial que supostamente o fundamentaria;
- 2) A fraude é evidente, por transferir para terceiro a **titularidade da inscrição PMN de um imóvel** com base em requerimentos que solicitavam a mera mudança de **titularidade de execuções fiscais** que vieram a ser extintas sem julgamento do mérito, sem demonstração de qualquer documentação do RGI comprovando a transferência de propriedade, conforme exigido por lei.

Consumado o referido cancelamento, se requer que a titularidade da inscrição PMN 167.227-8 seja restituída a seus proprietários originais, bem como as certidões das dívidas referentes aos exercícios de IPTU a partir de outubro de 1987, indevidamente transferidas para terceiros.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.



ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL
DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 301

Luzaira dos Santos VA
Matrícula 232.679-1

CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,
ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 28.04.98 Livro 071 Folha 303

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/313/2001.
/96.		Trânsito/Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da PPF/PG-4, através do Proc. de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		10.636,54
		Juros/Contados até
		06.2001
Multa	Débito Apurado	
01.96	14.891,16	
<u>Discriminação</u>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.636,54		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31		
T O T A L R\$ 14.891,16		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

_____, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Niterói, 11 de JUNHO de 2001.

Ante
Visto

Victor Ribeiro Ramos
Mat. 2326 Chefe

70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 303

Luzaira dos Santos Vic
Matricula 232.679-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

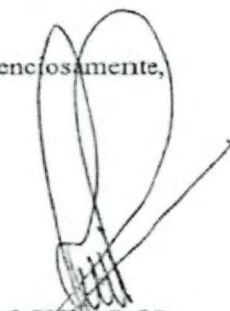
CI: n 655/2001.

ORIGEM: PPF/ GAB
DESTINO: SMF/GAB
DATA: 30/05/2001

Senhor Secretário,

Solicitamos seja feita a mudança do nome do contribuinte **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA E OTS**, (inscrição nº 167227-8), para **CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA**, conforme decisão judicial do Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói: (anexo).

Atenciosamente,



PROCURADOR
Ronaldo M. Palmeira
Procurador
Mat. 227.264-5

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 304

[illegible]

70 | 313/01

4
Luzia dos Santos Viana
Matricula 232.679-1

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 308

Pag.02 1 - IPTU Inscricao:167227-8
1996 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.636,54
Valor total : 14.891,16
Tipo do Debito :Ajuizado

1997 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Debito :Normal

1998 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Debito :Normal

1999 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.447,14
Valor total : 14.599,88
Tipo do Debito :Normal

2000 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,15
Valor total : 12.743,86
Tipo do Debito :Normal

2001 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,32
Valor total : 9.691,32
Tipo do Debito :Exercicio Atual

V A L O R N A O P A R C E L A D O
Principal: 119.942,47 Total: 167.069,58
Debito total c/acrescimos legais
estabelecidos na lei 480/83

=====

NAO VALE COMO
CERTIDAO NEGATIVA DE DEBITO
===== F I M =====

20/09/2021
Município de São João del-Rei

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 310



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 311

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^{ta}. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 58710/24 19/10/91
EXECUTADO: Paulo Romão de C. M. e filia e o/ta
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

São, para registro, distribuído no 2.º
Tomo, o presente mandado com as anotações do cartório.
Niterói, 1/10/2001
N.º 1110 P.º 110 C.º 110 F.º 110
E.º 110 V.º 110

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG. 4 por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a produção do polo passivo da presente execução, para Paulo Romão de C. M. e filia e o/ta conforme informação fornecida anexo

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2001.

PROCURADOR

Portaria nº
1110/2001
M.º 221.054.6

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 312



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 313

Luzia dos Santos Viana
Matrícula 232.679.1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^a. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N^o
EXECUTADO
Inscrição
Cartório da Dívida Ativa

176049/PA - 96
~~Paulo Roberto de C. M. Silva e o~~
~~157227-8~~

São, para requerido, estatísticas do U.R.O.
São, para requerido, estatísticas do U.R.O.
São, para requerido, estatísticas do U.R.O.

RELAÇÃO DE DEBITOS FISCIS
157227-8

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa, requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para ~~Paulo Roberto de C. M. Silva e o~~ conforme informação fornecida conforme doc. anexo.

Nestes Termos
P Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2004.

PROCURADOR
Roberto M. Palmeira
Procurador
Nº 221264-5

70/313/01

Luiz das Santos Via
Matrícula 232.879-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^{as}. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 144119/BA - 95
EXECUTADO: Paulo Lourenço de C.M. Silva e o/s
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

Ass, como requerido, ratificação do J.R.A.
Ass, expedido estado com as costas de estilo
Niterói, 1 de Fevereiro de 2004
FLÁVIO PINHEIRO FILHO
Juiz de Direito

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Carla Maria Vilhote Travassos conforme informação fornecida anexa

Nestes Termos
P. Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2004

PROCURADOR

Roberto M. Pinheiro
Procurador
CPF: 221.254.6



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 317

Luiz dos Santos
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^{as}. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N^o 114108/DA - 94

EXECUTADO: Paulo Ramiro de C.M. Silva e o/s

Inscrição: 167.227-8

Cartório da Dívida Ativa

Sta. para requerimento. Antecipação de P.R. e
Apex. Arrecadação estadual com do custeio do serviço
Niterói, 1^a de 2000

PLÍNIO ALVES COSTA FILHO
Advogado

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Cardeiros de P. e L. e o/s conforme informação fornecida anexa

Nestes Termos
P Deferimento

NITERÓI, em 23 de fevereiro de 2000.

PROCURADOR

Ronaldo M. Pinheiro
Procurador
M. 22.125-8

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 318



70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 319

Luzia dos Santos Vi
Matrícula 232.679-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA FISCAL

EXM^o. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N^o: 16125/DA - 92/93
EXECUTADO: Paulo Roberto de L. F. Pereira
Inscrição: 167.227-8
Cartório da Dívida Ativa

Sem valor registrado. Retenção de 50% do valor.
Valor devido: R\$ 1.410,00
Valor pago: R\$ 0,00
Valor em aberto: R\$ 1.410,00

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - P.G.F., por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Antônio Vilas Boas, conforme informação fornecida anexo.

Nestes Termos
P Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2008

PROCURADOR

Ronaldo M. S. M.
Procurador
Mat. 212.444

"À SRª CHEFE."

COM A SOLICITAÇÃO
DETERMINADA, C.A.F. DOO. DE
SLs: 11.

FCC1, Em: 04/06/01.


Paulo Roberto S. da Conceição
Mat. 219032-7

A FSTR

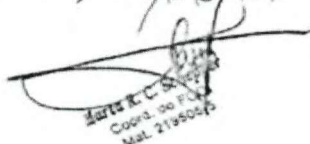
COM O ATENDIMENTO
A SOLICITAÇÃO DE 04/06/01.

FCC1, 08/06/01


Marta R. C. Soares
Coord. de FCS
Mat. 219050-7

A FSTR C/UMAS A FEDA
COM A SOLICITAÇÃO
DE 04/06/01 DA FSTR.

FCC1, 08/06/01


Marta R. C. Soares
Coord. de FCS
Mat. 219050-7

A FEDA,

EM PROSEGUIMENTO

EM 08/06/01


Carlos Elio Barbosa
Superintendente FSTR
Mat. 219003-1

20/3/201

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITEROI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Resumo de Debitos na Divida Ativa
Data:07/06/2001 Hora:15:24:12 Pág.01

PROCM
Processo: 030/0000986/2020
Fls. 825

Luiz dos Santos Vian
Matricula 232.579.1

1 - IPTU Inscrição:167227-8
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA
Técnica:2 02 433 0413 001 86 TLC:10
Taxação:81 Vl.Venal: 274.965,69
RUA A, S/N
ITACOATIARA

*** DEMONSTRAÇÃO DE DÉBITOS ***

*** Exercício s/correção ***

*** Valores expressos em Real ***

Ano Período em débito

1987 10/11/12/

Valor principal: 828,01

Valor total : 1.159,21

Tipo do Débito :Ajuizado

1988 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 2.629,95

Valor total : 3.681,93

Tipo do Débito :Ajuizado

1989 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 4.315,76

Valor total : 6.042,06

Tipo do Débito :Ajuizado

1990 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 6.479,35

Valor total : 9.071,09

Tipo do Débito :Ajuizado

1991 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 6.603,93

Valor total : 9.245,51

Tipo do Débito :Ajuizado

1992 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 15.215,66

Valor total : 21.301,92

Tipo do Débito :Ajuizado

1993 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.715,55

Valor total : 15.001,77

Tipo do Débito :Ajuizado

1994 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.715,55

Valor total : 15.001,77

Tipo do Débito :Ajuizado

1995 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.636,54

Valor total : 14.891,16

Tipo do Débito :Ajuizado

pag.02 1 - IPTU Inscrição:167227-8
1996 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.636,54
Valor total : 14.891,16
Tipo do Débito :Ajuizado

1997 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Débito :Normal

1998 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.513,67
Valor total : 14.719,13
Tipo do Débito :Normal

1999 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 10.447,14
Valor total : 14.617,29
Tipo do Débito :Normal

2000 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,15
Valor total : 12.824,62
Tipo do Débito :Normal

2001 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12
Valor principal: 9.691,32
Valor total : 9.691,32
Tipo do Débito :Exercicio Atual

V A L O R N Ã O P A R C E L A D O
Principal: 119.942,47 Total: 167.167,75
Débito total c/acrêscimos legais
estabelecidos na lei 480/83

===== NÃO VALE COMO
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO
===== F I M =====

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 327

Carta dos Santo
Matricula 232.671

70/313/07

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 328

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

Processo	70/313/01	Data	Rubrica	Fls.
----------	-----------	------	---------	------

Luzia dos Santos Viana
Matricula 232.679-1

À V.ª S.ª

Para emissão Carteira D. A. para solicitação da FSTR de
04/06/01.

Em, 01/06/01

AO F.ª

Após em anexo as 1ªs vias dos dados cadastrais
de imóveis solicitados pelo PG-4.

01/06/2001
Victor Ribeiro Ramos
Assistente - A
Mat. 232639-5

À FSRE

Com a informação supra, solicitação atendida.

F.ª D. A., 11/06/01

AO S. S. T. R.

com as providências para 1404.

Em 11/08/01

Sergio Carlos Barbosa
Superintendente - FSRE
Mat. 219003-1

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 330

7A PPF
COM ATENDIMENTO
12/6/21

Francisco de Assis A. de Andrade
Substituto da Procuradoria em Niterói
Nº 125543-2

Av. Dr. Rualdo

Peticionar nas execuções, substituir
o polo passivo e as certidões.

S - 18/06/2021

José Alberto Kede
Chefe da Procuradoria Fiscal

20/313/01

3
J
Luzia dos Santos Viana
Matrícula 232.679-1

=====

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITEROI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Resumo de Debitos na Divida Ativa
Data:30/05/01 Hora:14:37:58 Pag.01

=====

1 - IPTU Inscricao:167227-8
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Tecnica:2 02 433 0413 001 86 TLC:10
Taxacao:81 Vl.Venal: 274.965,69
RUA A, S/N
~~XXXXXXXXXXXX~~

=====

*** DEMONSTRACAO DE DEBITOS ***
*** Exercicio s/correcao ***
*** Valores expressos em Real ***

=====

Ano Período em debito

1987 10/11/12/

Valor principal: 828,01

Valor total : 1.159,21

Tipo do Debito :Ajuizado

1988 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 2.629,95

Valor total : 3.681,93

Tipo do Debito :Ajuizado

1989 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 4.315,76

Valor total : 6.042,06

Tipo do Debito :Ajuizado

1990 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 6.479,35

Valor total : 9.071,09

Tipo do Debito :Ajuizado

1991 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 6.603,93

Valor total : 9.245,51

Tipo do Debito :Ajuizado

1992 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 15.215,66

Valor total : 21.301,92

Tipo do Debito :Ajuizado

1993 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.715,55

Valor total : 15.001,77

Tipo do Debito :Ajuizado

1994 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.715,55

Valor total : 15.001,77

Tipo do Debito :Ajuizado

1995 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12

Valor principal: 10.636,54

Valor total : 14.891,16

Tipo do Debito :Ajuizado

=====



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL
DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 335

Luzia dos Santos Viana
Assistente 232.670.1

CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,
ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 14.04.97 Livro 59-A Folha 360

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/313/2001.
01.12/94.		Trânsito/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da PPF/PG-4, através do Proc. de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		10.715,55
		Juros/Contados até
		06.2001.
Multa	Débito Apurado	
01.94	15.001,77	
<u>Discriminação</u>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.715,55		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.143,11		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.143,11		
T O T A L..... R\$ 15.001,77		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

_____, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Niterói, 22 de JUNHO de 2001.

Antônio Ribeiro
Chefe de Divisão

Victor Ribeiro Ramos
Assistente
Chefe



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL
DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 337

Luzia dos Santos V.
Matricula 232.679-1

CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,
ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em 04.03.96 Livro 53-A Folha 380

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. SNº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/313/2001.
1992 à 1993		Trânsito/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da PPF/PG-4, através do Proc.de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		25.931,21
		Juros/Contados até
		06.2001
Multa		Débito Apurado
01.92		36.303,69
<u>Discriminação</u>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 25.931,21		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 5.186,24		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 5.186,24		
T O T A L..... R\$ 36.303,69		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

_____, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Niterói, 11 de JUNHO de 2001.

Fonte: Niterói

Chefe

Victor Ribeiro Ramos

Chefe



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL
DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 339

Luzia dos Santos Viana
Matrícula 232.679-1

CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,
ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 28.04.98 Livro 065 Folha 223

Devedor (es)	Inscrição Pessoal
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA.	
	Inscrição/Imóvel
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel	167227-8
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.	Proc. Administ. Nº
	070/313/2001.
Natureza e origem da Dívida	Trânsito/ Julgado
I P T U - Período:	Autos/Infração Nº
01.12/95.	
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da PPP/FG-4, através do Proc. de nº 070/313/2001.	Principal/ Atualizado
	10.636,54
	Juros/Contados até
	06.2001.
	Multa
	01.95
	Débito Apurado
	14.891,16
<u>Discriminação</u>	
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.	
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.636,54	
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al	
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31	
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al	
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31	
T O T A L..... R\$ 14.891,16	
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.	

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

_____, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Antônio Manoel de Sá
Chefe de Divisão

Niterói 11 de JUNHO de 2001.
Victor Ribeiro Ramos
Mat. 232.657-1
Chefe



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL
DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 341

Luzia dos Santos Viana
Matrícula 232.679-1

CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,
ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 21.10.94 Livro 47-A Folha 105

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/313/2001.
1989 à 1991		Trânsito/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da PPF/PG-4, através do Proc.de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		17.399,04
		Juros/Contados até
		06.2001
		Multa
		Débito Apurado
		01.89
		24.358,66
<u>Discriminação</u>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89.....R\$ 17.399,04		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 3.479,81		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 3.479,81		
T O T A L..... R\$ 24.358,66		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

_____, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Niterói, 11 de JUNHO de 2001.

Victor Ribeiro Santos
Chefe

Victor Ribeiro Santos
Mat. 232.639-1
Chefe

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
Secretaria Municipal de Fazenda

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
070/313/2001		<i>Elzaíra dos Santos Viana</i> Matrícula 232.678-1	19

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 344

Sr. Conselheiro Relator,

Encaminho certidão da Convenção do Condomínio Village Itacoatiara emitida pelo Cartório do 16º Ofício, cuja juntada aos presentes autos foi solicitada pela representante da Fazenda, conforme petição em anexo.

Em 18/03/2024.

Carlos Mauro Naylor
Presidente do Conselho de Contribuintes
do Município de Niterói



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 346

Senhor Presidente,

Solicito que a certidão anexa, extraída na presente data dos autos do processo 030033549/2019 durante a sua análise, seja juntada aos autos dos processos relativos aos imóveis situados no Condomínio Village Itacoatiara, por se tratar de documento relevante para esclarecimento da natureza da área denominada “área condominial”.

Os processos relativos ao Condomínio que estão pendentes de julgamento são os seguintes: 030000576/2020, 030033563/2019, 030033561/2019, 030033625/2019, 030033691/2019, 030000504/2020, 030006325/2021, 030006737/2021, 030006528/2021, 030000215/2020, 030000214/2020, 030000642/2020, 0300006571/2021, 0300007469/2022, 030007488/2022, 030023770/2018, 030000986/2020, 030000357/2020 e 03033561/2019.

Peço ainda que seja dada ciência da juntada do documento às partes dos referidos processos que dele não tiverem conhecimento até a data do julgamento.

Conselho de Contribuintes, 15 de março de 2024.

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

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 347

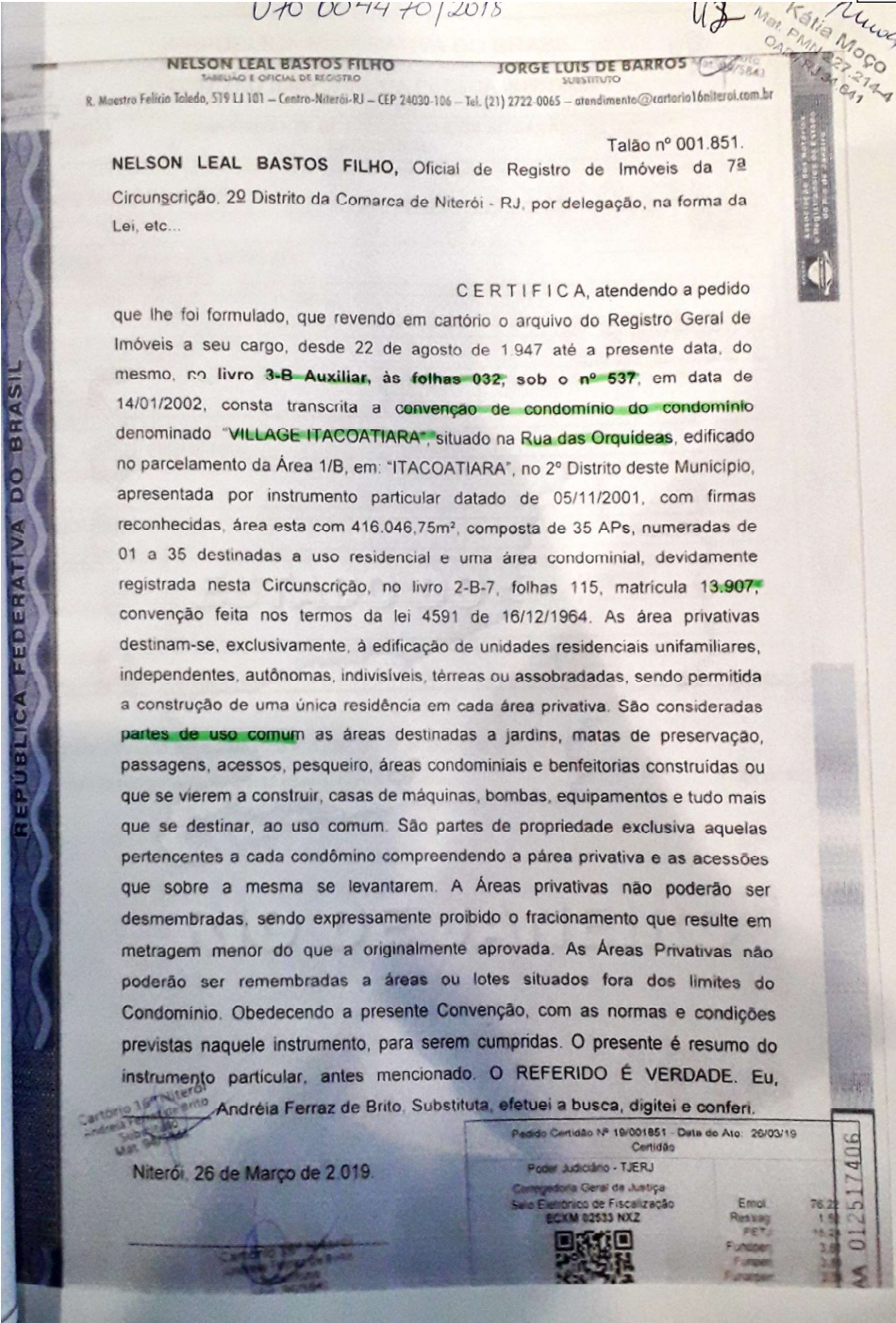
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

Data: 18/12/2020 10:29

18/12/2020

2020_11_26 15_28 Office Lens.jpg

PROCNIT
Processo: 030/0033549/2019
Fls: 34



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwKjdvMftcsVqFcDXhpdKjXQTTq?projector=1&messagePartId=0.1>

1/1

Assinado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO - 2432400
Data: 18/12/2020 10:29

[Handwritten signature]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

EMENTA: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Atribuição de frações da área comum aos condôminos – Impossibilidade – Ausência de condomínio edilício regularmente instituído – Inteligência da Lei nº 4.591/64 – Desmembramento de gleba em áreas privativas – Inteligência da Lei nº 6.766/79 – Condomínio de fato – Área denominada “condominial” que é de propriedade exclusiva de terceiros – Uso e gozo vedados por lei – Ausência de elemento constitutivo do condomínio edilício – Recurso voluntário conhecido e provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA e recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.193-2 e nº 167.194-0.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 91/95, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

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

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

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

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade dos recursos voluntário e de ofício, razão pela qual os conheço na integralidade.

No mérito, cinge-se a controversa sobre a natureza jurídica da área de 368.375,76 m², denominada “área remanescente”, a qual é atribuída ao Condomínio

Village Itacoatiara como área comum que não teria sido rateada entre os condôminos ao tempo da aprovação do projeto perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis.

Por um lado, o recorrente sustenta que no ano de 1982 o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m² de área.

Em 1983, os interessados teriam encetado processo administrativo junto à Prefeitura de Niterói com o objetivo de implantar um condomínio, denominado Condomínio Village Itacoatiara, a partir de parcela da área da Gleba 01.

Já em 1986, a Prefeitura de Niterói teria aprovado a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m²) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m²), esta última utilizada na implantação do condomínio.

Ainda em 1986, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01-B em 36 áreas: 35 áreas no total de 47.670,99 m² (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m² (área remanescente). Para cada área, incluindo a área remanescente, foi aberta uma matrícula própria perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997. Porém, ao contrário das demais, área remanescente teria sido mantida na posse e propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes.

Por outro lado, a d. Representação Fazendária sustenta em seu parecer que o projeto original do Condomínio Village Itacoatiara previa que a metragem total das

áreas privativas corresponderia a 44.928,97 m², de modo que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m², não foi considerada como privativa, já que sua área é significativamente superior.

No mais, aduziu que o proprietário do terreno original, ao apresentar um projeto de condomínio, deve indicar expressamente as áreas privativas e comuns. E que se o proprietário original quisesse que a “área condominial” ficasse a ele vinculada, sem integrar o condomínio como área comum, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto.

Por tais fatos, sustenta a d. Representação Fazendária que a porção de terra denominada “área remanescente” não foi transformada em área privativa pelo Registro Geral de Imóveis, mas classificada como “área condominial”.

Por fim, esclarece que a Lei Municipal nº 480/83 não possuía expressa previsão de rateio da área comum do terreno pelas unidades, razão pela qual alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns no momento do cadastramento, mas apenas para fins tributários. Isso, contudo, não teria o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área comum em área privativa.

Após extensa análise dos documentos carreados aos autos, das alegações recursais, do parecer da d. Representação Fazendária, bem como diante da vistoria realizada, me convenci da irregularidade da tributação, na medida em que a área de 368.375,76 m², denominada “área remanescente”, não pode ser considerada área comum do Condomínio Village Itacoatiara, mas área privativa do Sr. Paulo Romero e outros.

De fato, no ano de 1982, o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m² de área.

É o que demonstra a certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói (R-05):

Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmittente – ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados. O transmittente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta

De outra banda, também é fato que em 1986, nos autos do processo administrativo 040/05027/1983, foi aprovada a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condomínial):

ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m ²
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m ²
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m ²
RUAS	2.742,02 m ²
TOTAL	47.670,99 m ²
% OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m ²
ÁREAS	
ATC MÁXIMO	582.401,48 m ²
ATC UTILIZADO	73.000,00 m ²
	5% 500,00 m ²

Contudo, me parece que o condomínio, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído à época pelos interessados. Isso porque os apontamentos seguintes na certidão original do terreno (matrícula 13.907), emitida pelo 16º Ofício de Niterói, são AV-06 (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA), AV-07 (DESMEMBRAMENTO), AV-08 (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) e AV-09 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO).

Como se vê, não há qualquer referência ao registro de instituição de um condomínio, conforme prescrevia o art. 7º da Lei nº 4.591/64, norma vigente ao tempo dos fatos narrados:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Ao que parece, os interessados, de maneira inadvertida e com a concordância do Registro Geral de Imóveis, promoveram em 1986, a partir de um projeto de condomínio aprovado pela Prefeitura, o desmembramento da Gleba 01-B, com área 416.046,75 m², em 35 outras áreas, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, acrescida de uma área denominada “área condominial”.

Para tanto, se utilizaram, ao que tudo indica, de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda cujo teor aponta para um “desmembramento”, o que levou o Registro Geral de Imóveis, por erro, a averbar tal instituto na matrícula:



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 354

PARA USO DA REPARTIÇÃO

CERTIFICO QUE:

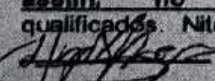
I – CONSTAM OS SEQUENTES ELEMENTOS NO CADASTRO:

De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1B, situada em Itacoatiara, com ace-
so pela rua das Orquídeas, antiga rua L, inscrita sob o nº
060.710-1, foi desmembrada em 39 áreas privativas, como segue:
Rua particular A – API- inscrição nº 167.193
Características: 19,00m de largura na frente para rua particular
(continua no verso)

II – TEM A SEGUINTE SITUAÇÃO FISCAL:

É o que se extrai da AV-08 (Matrícula 13.907), a qual, inclusive, alude à Lei nº 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e não à Lei nº 4.591/64, que regia os condomínios em edificações:

AV.05 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e Itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: AP.01 - inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02; AP.02 - inscrita sob o nº 167.194, medindo: por uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m

para o lote IV, sendo certo, que as Ruas A e B, tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara: Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados. Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituta, digitei E eu,

Com efeito, nos termos do art. 2º, §2º, da Lei nº 6.766/79, o desmembramento consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

Já o condomínio edilício se caracteriza, conforme art. 1.331 do Código Civil, pela reunião em edificações de “partes que são propriedade exclusiva, e partes que são

propriedade comum dos condôminos". Em outras palavras, o condomínio refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, de modo que é próprio de tal instituto a copropriedade e a composses sobre determinadas áreas do bem ("partes comuns"), cujo uso e gozo é compartilhado pelos sujeitos sem a exclusão dos demais.

Sem embargo, após a averbação do desmembramento junto ao Registro Geral de Imóveis, as áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, em conjunto com a "área condominial", foram objeto de escritura de extinção de condomínio celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói. Contudo, pelo teor do documento, permaneceram em condomínio as áreas designadas pelas siglas AP 003, AP 026, AP 027 e a "área condominial".

Note-se que não houve a extinção de um condomínio edilício (que sequer foi instituído), mas a extinção da copropriedade (condomínio geral) sobre parte das áreas resultantes de um desmembramento operado com fulcro na Lei nº 6.766/79. Assim, entre os anos de 1987 e 1997, foram abertas matrículas para cada área, inclusive a área remanescente ("área condominial"), conforme se extrai da certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói.

É cediço, contudo, que consta registrada nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da "área remanescente" (13.907-A), a Convenção do Condomínio "Village Itacoatiara". Esta convenção foi lavrada por instrumento particular e registrada no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537 em 14/01/2022.

Ocorre que a convenção registrada se refere, a meu sentir, a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP 001 a AP 035 e da "área remanescente", pois tal condomínio nunca foi registrado no Cartório de Registro de

Imóveis (art. 1.332, CC). Não se trata de convenção de um condomínio edilício regularmente instituído, conforme prescrição das regras de direito privado.

Em verdade, como esclarece a literatura, *“no condomínio de fato, os proprietários de imóveis oriundos de loteamento convencional, regido pela Lei 6.766/79, reúnem-se informalmente e passam a se comportar como condôminos regidos pela Lei 4.591/64, criando-se, assim, a figura de um condomínio aparente, através das associações de moradores”*¹.

Com efeito, ainda que o condomínio seja irregular (condomínio de fato), o registro da convenção tem o importante papel de gerar efeitos perante terceiros, nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Por isso, não se pode inferir, a partir do registro de uma convenção de condomínio, que haja propriamente um condomínio edilício regular, com partes exclusivas e partes comuns, nos termos do art. 1.331 do Código Civil. No caso, a meu sentir, são 36 áreas privativas, devidamente individualizadas perante o Registro Geral de Imóveis, cujos registros gozam de presunção de veracidade enquanto não invalidados (art. 1.245, CC).

No mais, tais constatações jurídicas vão ao encontro das informações fáticas colhidas pelo setor técnico em cumprimento à determinação deste Conselho de

¹ LOMEU, Leandro Soares. Atualidades do condomínio de fato. **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 49, 2010.

Contribuintes nos autos do PA 030/000576/2020. Isso porque, consoante vistoria *in loco*, os condôminos “*utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m²*”. Em relação à área remanescente, o setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio*”, mas que “*não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada*”.

Por certo, o condomínio edilício, como ressaltado anteriormente, se caracteriza pela conjugação de partes privativas e partes comuns, sendo estas de copropriedade e composse dos condôminos. Assim, a *contrario sensu*, se não há copropriedade, nem composse, fica faltando um dos elementos constitutivos desse instituto jurídico.

No caso em tela, as fotografias aéreas demonstram com clareza uma segregação absoluta da “área remanescente”, a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035. O próprio relatório emitido pelo setor técnico indica não existir qualquer utilização da área de 368.375,76 m² pelos condôminos.

E mais, o parecer emitido pelo INEA conclui que as “*áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET*”, o que afasta possibilidade de “*posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A*”.

Logo, considerando (i) que a “área remanescente” de 368.375,76m² é de propriedade exclusiva do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, do Sr. Vivekananda Pontes Silva, do Sr. Aluísio Pitta da Matta e do Sr. José Maria Coelho Costa, conforme certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói, (ii) a ausência de constituição de um



condomínio edilício e (iii) que os condôminos não exercem qualquer posse sobre a área, estando impedidos, por força de lei, de utiliza-la ou usufrui-la, tenho pela nulidade dos lançamentos e da alteração cadastral.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para anular a alteração dos dados cadastrais do recorrente e, assim, retirar a área remanescente da base de cálculo das áreas AP 001 a AP 035.

Niterói, 19 de abril de 2024.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Re: Sustentação Oral

Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

Seg, 10/06/2024 17:50

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

 3 anexos (2 MB)

PETIÇÃO - 030.000986.2020.pdf; PETIÇÃO - 030.000357.2020.pdf; PETIÇÃO 2 - 030.000357.2020.pdf;

Prezados,

Envio, em anexo, petições referentes aos processos abaixo:

- 030/000986/2020; 030/000357/2020 - ZEN Participações.

Desde já, agradeço.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Jun 10, 2024 at 10:46 AM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:

Agradeço imensamente pelo envio do e-mail.

Se for possível, solicito, gentilmente, as seguintes informações:

1 - Os acórdãos dos processos deferidos: 030.000357.2020, 030.007469.2022 e 030.033625.2019, 030.033521.2019.

2 - Se esses acórdãos já transitaram em julgado.

Desde já agradeço.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Jun 10, 2024 at 10:29 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Atenciosamente,

Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



NITERÓI
O FUTURO É AGORA

Fazenda

De: Conselho de Contribuintes

Enviado: segunda-feira, 10 de junho de 2024 10:28

Para: Aldo de Luca <aaluca@me.com>

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

Assunto: Sustentação Oral

Prezados, bom dia,

tendo em vista o pedido de sustentação oral feito pela recorrente ZEN Niterói Participações Ltda, informamos que os processos nº 030/000986/2020 e 030/000357/2020 estão pautados para julgamento virtual pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 12 de junho de 2024, com início logo após a 2ª sessão, sendo que a 1ª sessão se iniciará às 10h.

Segue anexo o inteiro teor dos processos, conforme solicitado.

O link para acesso à sessão virtual no Teams é o seguinte:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D)

[join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D)

[context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D)

[9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D)

11/06/2024, 16:23

Re: Sustentação Oral – Conselho de Contribuintes – Outlook

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 361

 [PA 0357 - ZEN.pdf](#)

 [PA 0986 - ZEN.pdf](#)

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



NITERÓI
O FUTURO É AGORA

Fazenda



Exmo. Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói / RJ

Processo Nº: **030.000986.2020 (AP 001 E AP 002)**

ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA., devidamente qualificada nos autos do processo em destaque, por intermédio de seu procurador abaixo subscrito, vem, solicitar a V. Exa.:

A aplicação, no presente processo, da decisão proferida no processo de nº 030.007469.2022, referente à AP 001, visto que ambos incluem no seu objeto essa mesma AP, e a legislação vigente determina que, na eventualidade de decisões conflitantes, deve ser aplicada aquela que for mais favorável ao contribuinte.

A decisão mencionada do processo 030.007469.2022 foi a seguinte:

“Pelo exposto, voto pelo conhecimento parcial e desprovemento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para anular a alteração dos dados cadastrais do recorrente e, assim, retirar a área remanescente da base de cálculo das áreas AP 001 a AP 035.”

Ressalte-se que a decisão já expande seus efeitos a todas as APs do Condomínio, identificando-as no texto como de 001 a 035, não se limitando, portanto, apenas àquelas objeto do processo, em consonância com o determinado pelos § 3º e § 9º do Artigo da 63 da Lei 3.368/2018, que regulamenta os processos administrativos tributários no Município de Niterói/RJ, que estabelecem:

“§ 3º - No caso de pluralidade de sujeitos passivos, identificados quando da formalização da exigência, todos deverão ser cientificados do lançamento ou do ato que extinguiu ou modificou seus direitos subjetivos, com abertura de prazo para que cada um deles possa apresentar sua própria petição de impugnação.”

“§ 9º - Na hipótese do § 3º, a impugnação apresentada por um dos sujeitos passivos aproveitará aos demais quanto à matéria que for comum a todos.”

No caso em questão, é importante frisar que não haveria como ser diferente, já que a decisão se refere à retirada do cadastro imobiliário de frações de uma mesma unidade imobiliária autônoma identificada quando da formalização da exigência, e não de unidades imobiliárias independentes que poderiam ser retiradas de determinadas APs e não de outras.

Além disso, o presente caso tem a particularidade de solicitar a aplicação de decisão referente a uma AP a outras a ela contíguas e de propriedade do mesmo sujeito passivo,



direito que é facultado pela combinação dos § 2 e do § 4 do Artigo 12 da mesma Lei 3.360/2018, que determinam:

§ 2º A critério dos titulares dos órgãos lançadores ou julgadores, poderão ser autuados ou reunidos em um único processo as impugnações ou os recursos relativos a mais de um lançamento do mesmo tributo em que seja parte um mesmo sujeito passivo, desde que os fundamentos de fato e de direito dos pedidos sejam idênticos para todos os lançamentos questionados.

§ 4º A critério do titular do órgão que administra o tributo, será aplicado o disposto no § 2º aos requerimentos em geral, desde que haja um único sujeito passivo e que os fundamentos de fato e de direito dos pedidos sejam semelhantes.

Como se comprova, os processos 030.007469.2022, bem como o presente, têm o mesmo sujeito passivo, a mesma AP 001 integrando o seu objeto e os mesmos fundamentos de fato e de direito.

A controvérsia em ambos se resume em identificar a propriedade da área de 317.117,78 m², e esta já foi elucidada na decisão do processo de nº 030.007469.2022, que reconheceu que a requerente não é a proprietária daquela área, mas sim Paulo Romero e demais coproprietários.

E o fato de as impugnações das APs 001 e 002 apresentadas independentemente pela requerente terem sido reunidas neste único e presente processo pela autoridade julgadora demonstram o reconhecimento por esta de que os fundamentos de fato e de direito referentes aos dois imóveis são os mesmos, não podendo os efeitos da decisão já tomada referente a um deixarem de ser aplicados ao outro.

Na prática, as APs 001 e 002 compõem um único imóvel, juntamente com as APs 003, 004 e 005, em virtude de serem contíguos, não haver divisão física entre eles e compartilharem um único acesso, que se dá exclusivamente pela AP 003.

Adicionalmente, deve-se ressaltar que a AP 003 que dá acesso às outras quatro APs da mesma requerente também teve deferidas as impugnações a ela referentes, tendo sido publicadas decisões nos processos 030.033625.2019 e 030.007488.2022 dos quais era objeto com o exato teor daquela do processo 030.007469.2002, referente à AP 001, mandando anular a alteração de seus dados cadastrais e retirar a área remanescente de sua base de cálculo.

Assim, por força dos § 2 e do § 4 do Artigo 12 da Lei 3.360/2018, solicita que a decisão do processo 030.007469.2002 seja aplicada no presente processo, por terem o mesmo sujeito passivo, o mesmo imóvel integrando o seu objeto, e os mesmos fundamentos de fato e de direito.



Miguel Gurgel Silva Pinto
(OAB/RJ: 196.341)



PETIÇÃO - 030.000986.2020.pdf

Documento número 39089d59-e4f7-49ce-a4d0-e20477f2799d



Assinaturas

**Miguel Gurgel Silva Pinto**

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.17.87.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/125.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: Junho 10, 2024, 17:45:00

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

Telefone: + 5521994841949

ZapSign Token: d7f08e33-****-****-****-04580befb0d5

Assinatura de Miguel Gurgel Silva Pinto



Hash do documento original (SHA256):

585bca6b239d2f5a8b5a1db493baed5d3b1f95b4d0f25a22a68c3486fecdbba4

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=39089d59-e4f7-49ce-a4d0-e20477f2799d>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação 39089d59-e4f7-49ce-a4d0-e20477f2799d, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

Re: Pedido de Sustentação Oral

Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

Qui, 13/06/2024 00:31

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

 2 anexos (1 MB)

Petição Diligência Cartório.pdf; Petição Setor Diligências.pdf;

Prezados(as),

Peço que ignorem os dois e-mails acima. As petições enviadas continham erro.

A fim de evitar incorrer em erro material novamente, e por ser matéria afeta a todos os processos, peço, gentilmente, que as duas petições em anexo sejam juntadas a cada um dos processos abaixo:

**030.033561.2019; 030.033563.2019; 030.000214.2020; 030.000215.2020; 030.000357.2020;
030.000986.2020; 030.000562.2020; 030.000642.2020; 030.000547.2020; 030.000549.2020;
030.033487.2019.**

Desde já, agradeço e me mantenho à disposição.

Atenciosamente,

**MIGUEL GURGEL**
ADVOCACIA ESPECIALIZADA**Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341**

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Wed, Jun 12, 2024 at 11:36 PM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:

Corrigindo o e-mail, anterior.

Os documentos se referem a petições de diligências e não memoriais.

Atenciosamente,

**MIGUEL GURGEL**
ADVOCACIA ESPECIALIZADA**Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341**

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Wed, Jun 12, 2024 at 11:35 PM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:



Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

to Conselho 

 Tue, Jun 11, 11:19 AM (1 day ago) 



Prezados(as),

Segue, em anexo, memoriais a serem juntadas aos processos abaixo:

- 030/033563/2019; 030/033561/2019 - **Cláudio Antunes Martinelli**;
- 030/000214/2020; 030/000215/2020 - **Sergio Boccaletti**.

No mais, me mantenho à disposição.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Tue, Jun 11, 2024 at 11:19 AM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:

Prezados(as),

Segue, em anexo, memoriais a serem juntadas aos processos abaixo:

- 030/033563/2019; 030/033561/2019 - **Cláudio Antunes Martinelli**;
- 030/000214/2020; 030/000215/2020 - **Sergio Boccaletti**.

No mais, me mantenho à inteira disposição.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Jun 10, 2024 at 5:36 PM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:

Prezados(as),

Segue, em anexo, petições a serem juntadas aos processos abaixo:

- 030/033563/2019; 030/033561/2019 - **Cláudio Antunes Martinelli**;
- 030/000214/2020; 030/000215/2020 - **Sergio Boccaletti**.

Desde já, agradeço a atenção.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Jun 10, 2024 at 10:28 AM Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com> wrote:

Prezado(a),

Bom dia. Desde já, desejo uma excelente semana.

Agradeço imensamente pelo envio dos processos anexos ao email acima.

Aguardo o envio dos processos da Zen Niterói em outro e-mail.

No mais, me mantenho à inteira disposição.

Atenciosamente,



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Jun 10, 2024 at 10:11 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel, bom dia.

Segue anexo o inteiro teor dos processos, conforme solicitado. Encaminharemos os processos da ZEN em outro e-mail.



[PA 0214 - S Boccaletti.pdf](#)

 [PA 0215 - S Boccaletti.pdf](#)
 [PA 33561 C Martinelli.pdf](#)
 [PA 33563 Claudio Martinelli.pdf](#)

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



De: Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>
Enviado: sexta-feira, 7 de junho de 2024 17:56
Para: Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>
Assunto: Re: Pedido de Sustentação Oral

Prezados(as),

Agradeço imensamente o envio do e-mail e da informação sobre as sessões.

Informo que, nos processos da Zen Niterói, o Sr. Aldo Amadeu de Luca é quem fará as sustentações orais.

Nos demais processos, serei eu mesmo.

Aproveito a oportunidade para pedir, com toda a gentileza, o inteiro teor dos processos referidos acima.

No mais, desejo um ótimo fim de semana.

Atenciosamente,



Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador e Advogado

Tel: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/miguel-gurgel-advocaciaespecializada>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Fri, Jun 7, 2024 at 5:09 PM Conselho de Contribuintes
<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel, boa tarde.

tendo em vista o pedido de sustentação oral, informamos que os processos abaixo estão pautados para julgamento virtual pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 12 de junho de 2024, com início logo após a 1ª sessão, que começará às 10h.

- 030/033563/2019; 030/033561/2019 - Cláudio Antunes Martinelli
- 030/000214/2020; 030/000215/2020 - Sergio Boccaletti
- 030/000986/2020; 030/000357/2020 - ZEN Participações

Solicitamos que seja feita a confirmação da participação e do nome do representante que fará a sustentação oral na referida sessão de julgamento.

17/06/2024, 15:08

Re: Pedido de Sustentação Oral – Conselho de Contribuintes – Outlook

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 369

O link para acesso à sessão virtual no Teams é o seguinte: <https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrup96ullYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D>

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



NITERÓI
O FUTURO É AGORA

Fazenda



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROC/NIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 370

Exmo. Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói

Processos N°: **030.033561.2019; 030.033563.2019; 030.000214.2020;
030.000215.2020; 030.000357.2020; 030.000986.2020;
030.000562.2020; 030.000642.2020; 030.000547.2020;
030.000549.2020; 030.033487.2019.**

Por ser questão afeta a todos os processos acima, os Recorrentes, por seu procurador que abaixo subscreve, requerem a V. Exa. as seguintes diligências:

Que seja expedido ofício ao Cartório do 16º Ofício da 7ª Circunscrição de Niterói, para solicitar as seguintes informações:

- i.** Se existe a matrícula 13.907-A neste Cartório;
- ii.** Caso exista a matrícula, que seja informado se em algum momento foi nela registrada a instituição de um condomínio edilício;
- iii.** Adicionalmente, em caso de existência da matrícula, que se identifique qual o imóvel nela registrado e se o referido imóvel se trata de uma área de uso comum de condomínio edilício ou de uma unidade autônoma de uso exclusivo de seus proprietários;
- iv.** Por fim, caso exista a matrícula mencionada, que sejam identificados os seus proprietários.

As informações solicitadas são cruciais para dirimir as dúvidas suscitadas no presente processo e obrigatórias em homenagem ao princípio do contraditório, uma vez que a D. Representante Fazendária oficiou o referido cartório solicitando resposta às questões por ela exclusivamente formuladas, sem dar à outra parte a oportunidade de formular seus quesitos, e anexou a resposta ao processo.

Adicionalmente, o deferimento da presente é requisito essencial à garantia do devido processo legal, ampla defesa e contraditório, a fim de que não se prestigie uma das partes em detrimento da outra, cerceando o legítimo direito ao acesso a informações cruciais ao exercício de tais direitos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Miguel Gurgel Silva Pinto
OAB/RJ: 196.341

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2024.

Petição Diligência Cartório.pdf

Documento número d7d85a9d-07bc-4888-9858-15e9627360c2



Assinaturas

**Miguel Gurgel Silva Pinto**

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.17.87.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/125.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: Junho 13, 2024, 00:19:52

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

Telefone: + 5521994841949

ZapSign Token: 0d07dd51-****-****-****-d431c3296bb9

Assinatura de Miguel Gurgel Silva Pinto



Hash do documento original (SHA256):

58ec8788018835c47ef079afd982ed595073c63ab88d4f6330f687cf542e2844

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=d7d85a9d-07bc-4888-9858-15e9627360c2>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação d7d85a9d-07bc-4888-9858-15e9627360c2, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 372

Exmo. Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói

Processos N°: **030.033561.2019; 030.033563.2019; 030.000214.2020;
030.000215.2020; 030.000357.2020; 030.000986.2020;
030.000562.2020; 030.000642.2020; 030.000547.2020;
030.000549.2020; 030.033487.2019.**

Por ser matéria afeta a todos os processos acima, os Recorrentes, devidamente qualificados, vêm, por seu procurador que abaixo subscreve, requerer a V. Exa. as seguintes diligências:

Que requeira vistoria do Setor de Diligências à área remanescente de 368.375,72 m², objeto do presente processo, a fim de verificar a veracidade das seguintes alegações atestadas pela D. Representante Fazendária:

- i. Se os titulares das 35 APs do condomínio detêm a posse e o acesso exclusivo ao pesqueiro, integrante da área de 368.375,76 m² e situado à frente do Condomínio;
- ii. Se os titulares das 35 APs impõem algum tipo de obstáculo, como muros, cercas ou assemelhados para impedir que interessados cheguem ao pesqueiro, ou se este é uma área natural de acesso livre ao público;
- ii. Se o pesqueiro está dentro ou fora dos limites (muros e cercas) que delimitam o condomínio em questão;
- iv. Se a área remanescente de 368.375,76 m² tem acesso controlado pelo PESET por entrada situada em Itaipu, ou se seu acesso é impedido pelos titulares das 35 APs, conforme informou durante julgamento a Douta Representante Fazendária.

As informações solicitadas são cruciais para dirimir as dúvidas suscitadas no presente processo e essenciais à salvaguarda dos direitos dos contribuintes, em homenagem aos princípios da ampla defesa e do contraditório, uma vez que a douta Representante Fazendária imputou tais fatos como verdadeiros durante sessões de julgamento ou nos autos do processo.

O deferimento da presente é fundamental para garantir a prevalência do devido processo legal, e a fim que se prestigie as duas partes envolvidas, que se dê à D. Representação Fazendária a oportunidade de formular também seus quesitos, a serem verificados durante a mesma vistoria.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Miguel Gurgel Silva Pinto
OAB/RJ: 196.341

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2024.

Rua Conde D'Eu, 42, 101, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22.611-050
e-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com Tel.: (21) 9 9117-1344

Petição Setor Diligências.pdf

Documento número 068ad98c-7d8d-44b8-a2b8-2057f46ab834



Assinaturas

**Miguel Gurgel Silva Pinto**
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.17.87.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/125.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: Junho 13, 2024, 00:23:24

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

Telefone: + 5521994841949

ZapSign Token: c4b0fe3f-****-****-****-0b026fb8178d

Assinatura de Miguel Gurgel Silva Pinto



Hash do documento original (SHA256):

a320fe7a392aa88e8c3fca54c6028c171eaffda0b55cae44523a40bcc6a9ad8b

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=068ad98c-7d8d-44b8-a2b8-2057f46ab834>Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação 068ad98c-7d8d-44b8-a2b8-2057f46ab834, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROCNT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 374

EXMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES DE NITERÓI

Ref.: **FATO NOVO** – CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO REGISTRADA EM 13/06/2024 NA CERTIDÃO DE MATRÍCULA 13.907-A QUE PÔE FIM À CONTROVÉRSIA DOS AUTOS

Processos N°:

030.033561.2019; 030.033563.2019; 030.000214.2020; 030.000215.2020;
030.000357.2020; 030.000986.2020; 030.000562.2020; 030.000642.2020;
030.000547.2020; 030.000549.2020; 030.033487.2019

Os Recorrentes dos processos acima, por seu procurador que abaixo subscreve, com base na Consignação de Ofício registrada em 13/06/2024, pelo Cartório do 16º Ofício da 7ª Circunscrição de Niterói, na Certidão em anexo, referente ao imóvel de matrícula RGI 13.907-A, vêm, à presença de Exa., expor fatos e fundamentos e requerer o que segue:

Ementa:

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR · CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO QUE DÁ FIM À CONTROVÉRSIA SUSCITADA · FÉ PÚBLICA DA CERTIDÃO · ÁREA REMANESCENTE CONSIDERADA IMÓVEL INDEPENDENTE · MATRÍCULA 13.907-A QUE SE REFERE UNICAMENTE À ÁREA REMANESCENTE · PROPRIETÁRIOS DA ÁREA REMANESCENTE QUALIFICADOS NO PREÂMBULO DA CERTIDÃO · PROPRIETÁRIOS QUE PERMANECEM OS MESMOS ATÉ A PRESENTE DATA · IMPOSSIBILIDADE DE ENTENDIMENTO CONTRADITÓRIO · IMÓVEL INDEPENDENTE QUE NÃO PODE CONSTITUIR ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO · CERTIDÃO QUE CONFIRMA DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS DAS ÁREAS DESIGNADAS PELAS SIGLAS AP 001 A 035 DE VER REMOVIDA DE SUAS MATRÍCULAS FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL PERTENCENTE A TERCEIROS · DIREITO LÍQUIDO E CERTO · RETROATIVIDADE · FATO NOVO · OBRIGATORIEDADE DE REFORMA DAS DECISÕES DE INDEFERIMENTO · PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA ADMINISTRATIVA · REVISÃO ADMINISTRATIVA DE ATOS EIVADOS DE ILEGALIDADE · OBRIGATORIEDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DOS PROCESSOS DE N° 070.004070.2018 E 030.017588.2019 E SEUS DESDOBRAMENTOS · NULIDADE DO CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO DE N° 167.227-8 · NULIDADE DA ALTERAÇÃO DE ÁREA NOS CADASTROS IMOBILIÁRIOS · NULIDADE DOS LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES E DAS COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS, CERTIDÕES DE DÍVIDA ATIVA E PROTESTOS DECORRENTES.

O presente **Fato Novo** se constitui na terceira iniciativa realizada pelo 16º Ofício do RGI de Niterói, com o intuito de, a pedido dos Recorrentes, esclarecer a controvérsia em

questão, que se resume em identificar a propriedade da área de 368,375,76 m2 de matrícula RGI 13.907-A e antiga inscrição PMN 167.227-8.

Trata-se de uma **prova definitiva**, pois, por meio de nova Consignação de Ofício incluída em 13/06/2024, na certidão, o 16º Ofício do RGI de Niterói atesta que a área de 368.375,76 m2 se constitui num imóvel independente, objeto da matrícula 13.907-A, na qual permanece até a data atual na propriedade de Paulo Romero e demais coproprietários, como se verá adiante.

1. DA CONTROVÉRSIA SUSCITADA PELA INTERPRETAÇÃO DA AV-08 DA CERTIDÃO DE MATRÍCULA 13.907-A:

Antes da sua renovação em 2021, na matrícula 13.907-A, a certidão da matrícula 13.907 não possuía um preâmbulo com a discriminação clara de seus proprietários.

Em virtude disso, a decisão registrada em dezembro de 2019, no processo 040.4470.2018 foi tomada a partir da interpretação **equivocada** da AV-08 constante da versão original da certidão da matrícula 13.907, reproduzida abaixo:

2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884; Que, na Av-08, em 20/05/1.986, consta (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) – Certifico e dou fé que, cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035; Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como “Área Condominial”, com 368.375,76m2, inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados; Que, em 18/05/1.987, consta (CERTIDÃO) –

Partindo da **premissa incorreta** de que a menção aos “proprietários antes qualificados” estaria se referindo aos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 1 a 35, o Fiscal responsável pelo processo 040.4470.2018 concluiu, **equivocadamente**, que a área remanescente, de inscrição 167.227, seria uma área comum em propriedade em condomínio desses 35 contribuintes e, por esta errônea interpretação, com base no § 4 do art. 13 do CTM, determinou o cancelamento da inscrição 167.227, o rateio em 35 frações iguais de tal área e sua incorporação ao cadastro imobiliários dos imóveis de inscrição 060.710-1 e 167.193 a 167.226 e a cobrança de lançamentos complementares decorrentes dessa medida.

Os contribuintes **indevidamente** onerados apresentaram impugnações informando que a interpretação correta da AV-08 era a de que a menção aos “proprietários antes qualificados” se referia aos titulares da matrícula no momento do ato, os únicos qualificados como proprietários na data do assentamento. Além disso, a própria existência da matrícula RGI 13.907 em 2019, no momento da decisão do processo 040.4470.2018, demonstrava sua ilegalidade, pois caso ela estivesse correta, e a área em questão fosse comum das 35 áreas designadas por APs, ela deveria ter sido extinta quando todas as 35



áreas saíram da matrícula-mãe para assumir matrículas independentes, levando consigo suas supostas frações de 1/35 avos da área remanescente. A prova cabal do erro estava no fato de que a matrícula RGI continuava a existir, tendo como objeto a área remanescente que nela permaneceu.

No julgamento de 1ª instância das impugnações apresentadas, a autoridade julgadora deu razão ao Fiscal responsável pelos processos 040.4470.2018 e 030.017588.2019 e confirmou sua decisão equivocada e indevida, indeferindo os pedidos sob o argumento de que, do teor da AV-08 se poderia **inferir** que os proprietários da área seriam os impugnantes, conforme trecho reproduzido abaixo:

O teor da certidão de fls.10/16, expedida pelo RGI da circunscrição do imóvel, notadamente o Av-08, dá conta de que a área 1-B, de fato, foi desmembrada 35 outras designadas AP 001 à AP 035 e de que haveria uma área remanescente que **"foi considerada pela Municipalidade como área condominial, com 368.375,76 mts, inscritas na PMN sob o n. 167.277, permanecendo, assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados"**.

Ocorre que a interpretação adotada pelo requerente acerca da Av-08 é equivocada e até contraditória.

Em verdade, do teor do Av-08 inferimos que a área remanescente é de propriedade dos titulares das AP 001 à 035, em condomínio.

2. DO PRIMEIRO ESCLARECIMENTO DO 16º OFÍCIO COM O OBJETIVO DE ELUCIDAR A CONTROVÉRSIA SUCITADA:

Inconformados com os indeferimentos das impugnações apresentadas contra os lançamentos complementares referentes ao exercício de 2020, os contribuintes, **indevidamente onerados**, solicitaram esclarecimentos ao 16º Ofício do RGI de Niterói, que, com o objetivo de elucidar a controvérsia suscitada, promoveu, em 14/06/2021, a renovação da matrícula 13.907, na matrícula 13.907-A, **incluindo, nesta última, um preâmbulo com a discriminação dos proprietários**, conforme transcrição abaixo:

PROPRIETÁRIOS: 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, Niterói/RJ; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, Niterói/RJ; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão



Além disso, os oficiais do 16º Ofício incluíram na antiga AV-08 (renovada na AV-05 da matrícula 13.907-A), a descrição e a caracterização de cada uma das 35 áreas desmembradas da Gleba 1-B, para comprovar que naquele ato não foi transmitida a fração ideal de 1/35 avos da área de 368.375,76 m² por meio da instituição de um condomínio edilício, conforme interpretação totalmente equivocada de seu texto no processo 070.4470.2018 e nas decisões de 1ª instância de suas impugnações.

Dessa maneira, o início da antiga AV-8 foi alterado para conter a seguinte redação na nova AV-05, na qual se vê, por exemplo, que a AV-01 foi desmembrada da Gleba 1-A, sem receber qualquer fração ideal, o que, aliás, seria de se esperar de acordo com a lei, visto que frações ideais de áreas não podem ser distribuídas mediante desmembramentos das áreas que lhes deram origem.

Rua 011, vindo a ser matriculada no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884. Que, na **AV.05** em 14/06/2021 consta **(CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B)**. Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: AP.01 - Inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02; AP.02 - Inscrita sob o nº 167.194,

Apesar do esforço do 16º Ofício, realizado na renovação da matrícula 13.907, aumentando o texto, de 11 linhas, da antiga AV-08, para 117 linhas, da nova AV-05, a fim de caracterizar, pormenorizadamente, as áreas designadas pelas siglas AP 001 a 035, atestando, assim, que nenhuma delas incorporou frações da área de 368.375,76 m², e de, além disso, **acrescentar um preâmbulo para informar quem são os reais proprietários de tal área**, a apresentação da certidão 13.907-A nas impugnações apresentadas contra os lançamentos referentes aos exercícios de 2021 e 2022, não foi suficiente para evitar os indeferimentos nos julgamentos de 1ª instância, que continuaram a repetir a decisão original de 2020, desconsiderando por completo a nova certidão.

3. DO SEGUNDO ESCLARECIMENTO DO 16º OFÍCIO COM O OBJETIVO DE ELUCIDAR A CONTROVÉRSIA SUSCITADA:

Inconformados, os contribuintes **indevidamente onerados** recorreram novamente ao 16º Ofício, que promoveu, em 10/11/2022, averbações de ofício nas matrículas de cada uma das APs, para discriminação de sua área total. O objetivo, conforme se vê nas transcrições de algumas das averbações realizadas, era deixar claro que, em nenhuma delas, foi incorporada a área de 10.603,36 m² equivalente a 1/35 da área remanescente de 368.375,76 m², ao contrário do que passou a constar **indevidamente** no cadastro da PMN:



AV.08 / 20.781-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 01 (um), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 1.301,50m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

AV.08 / 20.782-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 02 (dois), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 1.345,50m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

AV.08 / 20.798-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 04 (quatro), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 1.585,00m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

AV.08 / 20.799-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 05 (cinco), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 1.610,00m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

AV.08 / 21.984-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 24 (vinte e quatro), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 705,25m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

AV.05 / 20.394-A. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE ÁREA TOTAL). Procede-se a presente averbação na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que revendo a planta que deu origem ao "VILLAGE ITACOATIARA", aprovada em 10/01/1986 pela PMN, a ÁREA PRIVATIVA nº 27 (vinte e sete), objeto desta matrícula tem a área total do terreno de 809,25m². Niterói, 10 de novembro de 2022. Eu, Andréia Ferraz de Brito - Matrícula nº 94/5841) Substituta, digitei. E eu, Cartório 16º Niterói (Substituto(a), subscrevo.-.

A introdução dessas averbações de ofício nas certidões das matrículas de cada imóvel dos contribuintes **indevidamente onerados**, e sua apresentação nas impugnações apresentadas contra os lançamentos do exercício de 2023, porém, não foi suficiente para evitar os indeferimentos nos julgamentos de 1ª instância, que continuaram a repetir a decisão original de 2020, como se não existisse este segundo fato novo.

Por outro lado, esses fatos novos contribuíram para os deferimentos dos recursos voluntários nos julgamentos de segunda instância, realizados nas sessões deste Conselho de Contribuintes, de 08/05/2024 e 22/05/2024, referentes aos processos de nº 030.000576.2020, 030.033625.2019 (cuja decisão foi estendida aos processos de nº 030.007469.2022 e 030.007488.2022, do mesmo sujeito passivo) e nº 030.033521.2019, com o reconhecimento de que a área de 368.375,76 m² é um imóvel independente, de uso privativo e de propriedade de Paulo Romero e demais coproprietários, conforme consta na matrícula RGI 13.907-A.

Depois de cinco anos, a controvérsia parecia pacificada. Mas, ao invés da aplicação da decisão (de mesmo teor), proferida nos processos citados, que determinou a retirada das frações da área remanescente de **TODAS** as áreas designadas por APs 001 a 035, e de os §3 e §9 do Art. 63, da Lei 3.368/2018, estabelecerem que, no caso de demandas com pluralidade de sujeitos passivos, com mesma fundamentação, a impugnação deferida aproveitará aos demais, com relação à matéria que for comum a todos, o caso não foi encerrado.



Ao contrário disso, nas sessões de 29/05/2024, o Conselho mudou seu entendimento, com voto de desempate de seu D. Presidente, e indeferiu os recursos voluntários dos processos de nº 030.033691.2019, 030.000504.2020, 030.006325.2021, 030.006528.2021 e 030.033549.2019, sob o argumento de que a área de 368.375,76 m² não seria um imóvel independente, mas sim uma área de uso comum de propriedade dos 35 titulares das áreas designadas por APs 001 a 035, **em flagrante ato eivado de nulidade, realizado à revelia da matrícula RGI 13.907-A.**

Em 12/06/2024, depois de os julgamentos dos processos de nº 030/033563/2019; 030/033561/2019; 030/000214/2020; 030/000215/2020; 030/000986/2020; 030/000357/2020 e 030/000397/2020, pautados para aquela data, terem sido adiados por decisão do D. Presidente do Conselho, um pedido a ele feito por um dos recorrentes no sentido de que o 16º Ofício do RGI de Niterói fosse intimado a se manifestar para elucidar definitivamente a controvérsia não foi por ele apreciado, por alegar que se tratava de questão ligada ao mérito, que não poderia ser suscitada naquele momento.

Em virtude do não atendimento do pleito, os Recorrentes, **indevidamente** onerados, apelaram diretamente ao 16º Ofício do RGI de Niterói, para que fosse apresentada declaração com o fim de elucidar a questão em caráter definitivo.

4. DO TERCEIRO E DEFINITIVO ESCLARECIMENTO DO 16º OFÍCIO QUE ELUCIDA A CONTROVÉRSIA SUSCITADA:

O resultado da solicitação é o **FATO NOVO** que é acrescentado aos autos, consubstanciado na certidão emitida pelo 16º Ofício do RGI de Niterói, por meio da qual fica comprovado definitivamente:

- i. Que, ao contrário do que afirma a D. Representante Fazendária, a área de 368.375,76 m² tem matrícula própria, de número 13.907-A, e a certidão emitida a ela se refere:

desta matrícula. Constam desta certidão todos os eventuais ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre a "Área Condominial", com 368.375,76m². Certifica ainda que à exceção das Áreas

- ii. Que, ao contrário do que afirma a D. Representante Fazendária, a área de 368.375,76 m² constitui um imóvel independente, que permanece como objeto da matrícula RGI 13.907-A, conforme atesta a consignação de ofício realizada em **13/06/2024**:



Que, na **AV.08** em **13/06/2024** consta (**CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO - FORO**). Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, g, da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004, para constar que quando da renovação da matrícula 13.907, em 14/06/2021, foi suprimida a informação do foro devido à **Área Condominial com 368.375,76m²** objeto desta matrícula, passando a figurar a seguinte redação: "**Nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO.**"

- iii. Que, ao contrário do que afirmam a D. Representante Fazendária, a decisão de 1ª instância e a decisão do processo de nº 040.4070.2018, e desqualificando conclusões equivocadas advindas de interpretações errôneas da AV-08 (Atual AV-05), como a de que nela teria sido instituído um condomínio edilício, a Certidão atesta que os proprietários da área de 368.375,76 m² são aqueles identificados no PREÂMBULO que o 16º Ofício do RGI de Niterói fez constar na matrícula RGI de nº 13.907-A, a partir de 14/06/2021, em sua primeira tentativa de esclarecer a questão:

Certifica ainda que à exceção das Áreas Privativas indicadas na Av.07, permanece até a presente data a **"Área Condominial", com 368.375,76m² ao final da Av.05 (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B), em nome dos proprietários indicados no preâmbulo.** Ato praticado por AFB – Matrícula nº 94/5841, Substituta, assinei digitalmente.

- iv. Que, ao contrário do que afirmam a D. Representante Fazendária, a decisão de 1ª instância e a decisão do processo 040.4070.2018, os proprietários da área de 368.375,76 m² são Vivekananda Pontes Silva, Vera Maria Lage Pontes, Aluísio Pitta da Matta, Maria Cristina Costa Matta, Paulo Romero de Castro Menezes Silva, Leila Ferro e Silva, José Maria Coelho Costa e Gioconda Macacchero Costa, devidamente identificados e qualificados no PREÂMBULO inserido na matrícula de nº 13.907-A desde de 14/06/2021:

PROPRIETÁRIOS: 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTa**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTa**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, Niterói/RJ; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, Niterói/RJ; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão



5. DO DIREITO APLICÁVEL:

Conforme dispõe o Art. 215, do Código Civil:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

Tendo fé pública, e fazendo prova plena, não cabe qualquer alegação em contrário, a não ser que se modifique o conteúdo da própria certidão. Até que isso ocorra, **vale o que nela está escrito**.

Por meio de seu conteúdo, comprova-se que:

- i. Do desmembramento da Gleba 01-B em 35 áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, registrado em 20/05/1986, sobrou uma área remanescente de 368.375,76 m², que apesar de ter sido denominada pela Municipalidade como “Área Condominial”, constitui-se num imóvel independente, com matrícula própria;
- ii. A área remanescente permanece como objeto exclusivo da matrícula 13.907-A até a data atual na propriedade de seus titulares identificados no preâmbulo (Paulo Romero e demais coproprietários);
- iii. É nula de pleno direito qualquer atribuição aos titulares das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035 de frações ideais da área remanescente de 368.375,76 m², por ser tal área um imóvel independente, com matrícula própria no RGI, registrado em nome de terceiros.

Por força do fato novo em trazido aos autos, qualquer decisão contrária ao conteúdo atestado na certidão ora apresentada **se torna nula de pleno direito**, provendo os Recorrentes do **direito líquido e certo** da anulação da decisão eivada de manifesta ilegalidade proferida no processo 070.4470.2018, que os onerou **indevidamente**, mediante Mandado de Segurança, pela via judicial, caso este I. Conselho não cumpra com suas obrigações legais em âmbito administrativo.

6. DOS PEDIDOS:

Face ao exposto, os Recorrentes usam da presente para **NOTIFICAR** este Conselho sobre o **FATO NOVO** que prova definitivamente a nulidade do ato realizado no processo 070.4070.2018, que os **onerou indevidamente**, para requerer:



- i. Que V.Exa. **atesta, de ofício**, o reconhecimento de que o processo 070.4070.2018 **é nulo de pleno direito** e, pelo princípio da autotutela administrativa, declare sua nulidade, por força das súmulas 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do Art. 56 da Lei 3.048/2013, com os seguintes desdobramentos:
- a) a **anulação do processo** 030.017588.2019 dele decorrente;
 - b) a **anulação do cancelamento indevido da inscrição 167.227-8** e sua reativação em nome de Paulo Romero e demais coproprietários;
 - c) a **anulação do rateio indevido** da área de um imóvel independente de matrícula própria com fundamentação indevida no §4 do art. 13 do CTM;
 - d) a **anulação da incorporação indevida** de frações ideais de 1/35 da área remanescente de 368.375,76 m² de Paulo Romero e outros às áreas dos imóveis de inscrições PMN 167.193 a 167.226 e 060.701-1 de propriedade de terceiros;
 - e) a **anulação dos lançamentos complementares indevidos** referentes ao IPTU dos exercícios de 2020, 2021, 2022 e 2023 relativos à fração ideal de 1/35 da área remanescente de 368.375,76 m² nas inscrições PMN 167.193 a 167.226 e 060.701-1;
 - f) a **anulação das cobranças administrativas e judiciais indevidas** desses lançamentos;
 - g) a **anulação das certidões de dívida ativa indevidamente** emitidas em razão desses lançamentos;
 - h) a **anulação dos protestos das certidões de dívida ativa** em razão desses lançamentos.
- ii. Que no caso de não cumprimento imediato do item anterior, V.Exa. submeta ao plenário deste Ilmo. Conselho de Contribuintes a apreciação dos pedidos formulados, em regime de urgência, mediante sua inclusão em pauta na sessão de julgamento seguinte ao protocolo desta petição, sob pena de onerar ainda mais, **injustificadamente e indevidamente**, os danos morais e materiais sofridos pelos Recorrentes desde 2019.

Nestes Termos,
Pede e Espera Deferimento.



Miguel Gurgel Silva Pinto (OAB/RJ:196.341)

Rio de Janeiro, 17 de junho de 2024.



Petição Fato Novo.pdf

Documento número a01cd06a-0d7e-4498-8a36-1b71afa1caf9



Assinaturas

**Miguel Gurgel Silva Pinto**
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.17.87.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/125.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: Junho 17, 2024, 12:51:57

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

Telefone: + 5521994841949

ZapSign Token: dacebd2f-****-****-****-6492c750e469

Assinatura de Miguel Gurgel Silva Pinto



Hash do documento original (SHA256):

0b9e7a911520bf4a57c28523c71be8d3a90d3bc8dc8a339207ecec47f3995e8d

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=a01cd06a-0d7e-4498-8a36-1b71afa1caf9>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação a01cd06a-0d7e-4498-8a36-1b71afa1caf9, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

Nº do documento:	00157/2024	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	19/06/2024 14:56:03		
Código de Autenticação:	F67409F77C212DC7-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DOCUMENTO nº (S/N)
Motivo: erro material: em duplicidade



Valide aqui
este documento

Talão nº 004.378.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

C E R T I F I C A, atendendo a pedido que lhe foi formulado, que revendo em cartório o arquivo do Registro Geral de Imóveis a seu cargo, desde 22 de agosto de 1.947 até a presente data, do mesmo, na **Ficha sob o nº 13.907-A**, em data de 14/06/2021, consta matriculado, o imóvel designado por: **Prédio residencial, não averbado, sem número, localizado em "ITACOATIARA", no 2º Distrito deste Município, com testada para a Rua 001 (um), remanescente de um desmembramento ali levado a efeito, oriundo de uma área de terras, cuja transcrição anterior ocorreu na Comarca de São Gonçalo/RJ, 2ª Circunscrição, no livro 003, folhas 091 e 095, sob os nºs. 337 e 347, inscrito na P.M.N. sob o nº 060.710-1**, medindo: 113,00m onde confronta com terras de propriedade de Joaquim Neves de Souza; seguindo o rumo NO em linha reta até encontrar um marco formado por uma cruz de pedras, já nas vertentes; daí, segue em direção SO em linha quebrada pelas citadas vertentes do Morro das Andorinhas, com 072 (setenta e dois) segmentos de: 66,00m mais 51,00m mais 32,50m mais 37,00m mais 28,00m mais 38,00m mais 57,50m mais 46,50m mais 28,00m mais 23,50m mais 53,60m mais 30,00m mais 34,50m mais 24,50m mais 21,50m mais 76,00m mais 27,00m mais 25,00m mais 17,50m mais 80,00m mais 45,90m mais 116,00m mais 49,00m mais 24,00m mais 45,00m mais 9,00m mais 28,50m mais 18,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 43,00m mais 20,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 18,50m mais 24,00m mais 13,00m mais 12,00m mais 45,00m mais 32,50m mais 43,80m mais 24,50m mais 24,00m mais 19,00m mais 33,50m mais 46,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 24,00m mais 19,00m mais 41,00m mais 21,50m mais 27,50m mais 40,50m mais 44,00m mais 33,00m mais 24,50m mais 46,30m mais 21,00m mais 25,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 18,00m mais 8,00m mais 34,00m mais 31,50m mais 31,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 13,00m mais 46,00m e 63,00m, num total de 2.418,60m, até o mar, passando por diversas cruzeiras de pedras, seguindo deste ponto, na direção NE, numa linha reta imaginária de 93,00m até encontrar a interseção dos fundos dos lotes II e III, com 038 (trinta e oito) segmentos com: 260,00m mais 35,00m mais 66,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 37,00m mais

..onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

45,00m mais 35,00m mais 238,00m mais 222,00m mais 57,00m mais 181,00m mais 48,00m mais 126,00m mais 53,00m mais 28,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 19,00m mais 56,00m mais 54,00m mais 20,00m mais 63,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 20,00m mais 31,00m mais 42,00m mais 37,50m mais 26,00m mais 50,00m mais 31,00m mais 272,50m mais 117,50m mais 86,80m e 310,50m, passando pela testada da Rua 001, até encontrar a testada do lote nº IV, por onde segue fazendo divisa até encontrar os fundos do lote 001 da quadra 001, de outro desmembramento, até o ponto de partida.

PROPRIETÁRIOS: 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, Niterói/RJ; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, Niterói/RJ; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 128.968.887-72, portadores das identidades nºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a Rua dos Ipês, nº 037, Niterói/RJ.

TÍTULOS E REGISTRO ANTERIOR: Escrituras de compra e venda lavrada nas Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, nos livros 3287 e 3288, folhas 193 e 024, datadas de 04/01/1982 e 18/01/1982, respectivamente, no **Livro 2-B-7, folha 115, matrícula sob o nº 13.907**. Que, na **AV.01** em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO**). A matrícula nº 13.907 foi atualizada nos termos do artigo 463 e seus parágrafos, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Que, na **AV.02** em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO - TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA**). Existe averbado na Av.06 em 08/01/1986, na matrícula 13.907, que através de Instrumento Particular datado de 12/04/1.985, pelo qual 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**; e, 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, e sua



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**; todos acima qualificados, e proprietários do imóvel acima matriculado, e o **INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL - IBDF** - declaram que tendo em vista o que dispõe o Art. 053, inciso IV da Instrução Normativa nº 001/80 de 11/04/1.980, e em atendimento a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) em seu Art. 016, que a floresta ou forma de vegetação existente no imóvel acima matriculado, com a área de 103.575,20m², equivalente a 20,3% do total da propriedade (abaixo descrita), fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. Características e Confrontações - Área de topografia inclinada, com afloramento de rocha, possui capa de terra de pouca profundidade, com vegetação composta por plantas nativas e, em sua maioria rasteiras e de pequeno porte, com predominância de cactos, palmeiras, gravatás, como plantas de maior presença, medindo de quem de dentro da área olha para o mar, de frente para o mar 361,000m, em três segmentos de 260,00m, 35,00m e 66,00m; de fundos com as vertentes que faz divisa com Itaipu, mede 783,80m em 26 segmentos de 63,00m, 46,00m, 13,00m, 21,00m, 12,00m, 31,00m, 31,50m, 34,00m, 8,00m, 18,00m, 50,00m, 20,00m, 25,00m, 21,00m, 46,30m, 24,50m, 33,00m, 44,00m, 40,50m, 27,50m, 21,50m, 41,00m, 19,00m, 24,00m, 20,00m e 50,00m; do lado direito por onde confronta com um buraco que dá acesso ao mar, mede uma linha reta 93,00m, e, do lado esquerdo por onde confronta com o remanescente da área mede 360,00m, tudo de conformidade com a planta aprovada pela PMN sob o nº 40/05027/83 de 15/12/1.983. Que, na **AV.03** em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO**). Existe averbado na Av-07, em 17/04/1986, na matrícula 13.907, que por Certidão da PMN datada de 31/03/1.986, planta de desmembramento aprovada em 10/01/1.986, sob o nº 4523/6034, pela petição nº 4005830/85, pela qual se prova que a área de terras acima matriculada, designada pela PMN como Gleba 01, inscrição nº 060.710-1, foi desmembrada em duas outras: **Gleba 01-B e Gleba 01-A; Ficando a Gleba de nº 01-B da Rua das Orquídeas, (antiga Rua 001)**, assim caracterizada: 26,00m de frente para a Rua das Orquídeas; uma linha com 056 segmentos: 63,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 31,00m mais 31,50m mais 34,00m mais 8,00m mais 18,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 25,00m mais 21,00m mais 46,30m mais 24,50m mais 33,00m mais 44,00m mais 40,50m mais 27,50m mais 21,50m mais 41,00m mais 19,00m mais 24,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 46,00m mais 33,50m mais 19,00m mais 24,00m mais 24,50m mais 43,00m mais 32,50m mais 45,00m mais 12,00m mais 13,00m mais 24,00m mais 18,50m mais 13,00m mais 46,00m mais 20,00m mais 43,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 18,00m mais 28,50m mais 9,00m mais 45,00m mais 24,00m mais 49,00m mais 116,00m



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

mais 45,90m mais 80,00m mais 17,50m mais 25,00m mais 27,00m de largura nos fundos, na vertente do Morro das Andorinhas; por uma linha com 31 segmentos: 37,50m mais 42,00m mais 31,00m mais 20,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 63,00m mais 20,00m mais 54,00m mais 56,00m mais 19,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 28,00m mais 53,00m mais 126,00m mais 48,00m mais 181,00m mais 57,00m mais 222,00m mais 238,00m mais 35,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 66,00m mais 35,00m mais 260,00m mais 93,00m de extensão pelo lado direito para o lote 003, Prainha, e Oceano Atlântico; e, outra linha com 04 segmentos de: 50,00m mais 50,00m mais 155,00m pelo lado esquerdo com os lotes 004 e 001 da Gleba 01-A; com a área total de 416.046,75m²; **Gleba de nº 01-A** (inscrição nº 060.395-1) assim caracterizada: 15,50m de frente para a Rua 011; uma linha com 016 segmentos: 76,00m mais 21,50m mais 24,50m mais 34,50m mais 30,00m mais 53,60m mais 23,50m mais 28,00m mais 46,50m mais 57,50m mais 38,00m mais 37,00m mais 32,50m mais 51,00m mais 66,00m de largura nos fundos, na vertente do Morro das Andorinhas; por uma linha com 05 segmentos: 62,00m mais 53,90m mais 117,50m mais 272,50m mais 155,00m de extensão pelo lado direito com a servidão, fundos dos lotes da quadra 001 e Gleba 01-B; e, outra linha com 03 segmentos de: 66,00m mais 290,50m mais 113,00m pelo lado esquerdo com os fundos dos lotes 033 à 041 da quadra 001, e Joaquim Neves de Souza ou sucessores, com a área total de 98.240,00m². Que, na **AV.04** em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO - CERTIDÃO**). Existe certificada na matrícula 13.907, em 17/04/1986, que a GLEBA 01-A, por último descrita, foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, vindo a ser matriculada no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884. Que, na **AV.05** em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B**). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: **AP.01** - Inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02; **AP.02** - Inscrita sob o nº 167.194, medindo: por uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m de frente para a Rua A; 10,80m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 106,50m do lado direito para a AP.01; e, 112,00m do lado esquerdo para a AP.03; **AP.03** - Inscrita sob o nº 060.710-1, medindo: 47,74m de frente para a Rua A; 51,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 112,00m do lado direito para a AP.02; e, uma linha de dois segmentos com 100,00 mais 13,00m do lado esquerdo com uma



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

servidão de passagem para águas pluviais, junto à AP.04; **AP.04** - Inscrita sob o nº 167.195, medindo: 21,50m de frente para a Rua A; 15,20m de fundos com o Oceano Atlântico; por, uma linha com dois segmentos de 100,00m mais 13,00m do lado direito com uma servidão para passagem de águas pluviais; e, 105,40m do lado esquerdo para a AP.05; **AP.05** - Inscrita sob o nº 167.196, medindo: 17,50m de frente para a Rua A; 14,80m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 105,40m do lado direito para a AP.04; e, 115,20m do lado esquerdo para a AP.06; **AP.06** - Inscrita sob o nº 167.197, medindo: 15,50m de frente para a Rua B; 15,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 115,20m do lado direito para a AP.05; e, 114,50m do lado esquerdo para a AP.07; **AP.07** - Inscrita sob o nº 167.198, medindo: 15,00m de frente para a Rua B; 14,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 114,50m do lado direito para a AP.06; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.08; **AP.08** - Inscrita sob o nº 167.199, medindo: 15,00m de frente para a Rua B; 14,60m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 106,60m do lado direito para a AP.07; e, 92,00m do lado esquerdo para a AP.09; **AP.09** - Inscrita sob o nº 167.200, medindo: por uma linha de dois segmentos com 15,00m mais 7,00m de frente para a Rua B; 29,50m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 92,00m do lado direito para a AP.08; e, 78,10m do lado esquerdo com uma servidão de acesso ao mar; **AP.10** - Inscrita sob o nº 167.201, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 24,30m de fundos com o Oceano Atlântico; por, uma linha de três segmentos com 80,10m mais 8,50m mais 25,00m do lado direito para uma servidão de acesso ao mar; e, 93,40m do lado esquerdo para a AP.11; **AP.11** - Inscrita sob o nº 167.202, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 22,50m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 96,00m do lado direito para a AP.10; e, 112,80m do lado esquerdo para a AP.12; **AP.12** - Inscrita sob o nº 167.203, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; uma linha com dois segmentos de 48,50m mais 3,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 112,80m do lado direito para a AP.11; e, 132,30m do lado esquerdo para a AP.13; **AP.13** - Inscrita sob o nº 167.204, medindo: com uma linha de dois segmentos com 24,00m mais 6,00m de frente para a Rua A; 23,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 132,30m do lado direito para AP.12; e, 127,00m do lado esquerdo para uma área remanescente; **AP.14** - Inscrita sob o nº 167.205, medindo: 15,80m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com parte da AP.10 e Rua B; por, 34,20m do lado direito para AP.15 e parte da Rua B; e, 28,00m do lado esquerdo para parte da AP.10; **AP.15** - Inscrita sob o nº 167.206, medindo: 15,80m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos para a Rua B; por, 33,50m do lado direito para a AP.16; e, 30,00m do lado esquerdo para parte da AP.14; **AP.16** - Inscrita sob o nº 167.207, medindo: 15,50m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos para a Rua B; por, 33,50m do lado direito para a AP.17; e, 33,50m do lado esquerdo para a



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

AP.15; **AP.17** - Inscrita sob o nº 167.208, medindo: por uma linha de dois segmentos de 11,50m mais 19,50m de frente para a Rua A; 11,30m em curva para as Ruas A e B; e, 20,00m para a Rua B; e, 33,50m em confrontação com a AP.16; **AP.18** - Inscrita sob o nº 167.209, medindo: com uma linha de dois segmentos com 22,00m mais 6,00m de frente para a Rua A; 6,00m de fundos com a área remanescente; por, 63,00m do lado direito para parte da área remanescente; e, 60,30m do lado esquerdo para a AP.19; **AP.19** - Inscrita sob o nº 167.210, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; 14,00m de fundos com a área remanescente; por, 60,30m do lado direito para a AP.18; e, 56,90m do lado esquerdo para a AP.20; **AP.20** - Inscrita sob o nº 167.211, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 56,90m do lado direito para a AP.19; e, 61,80m do lado esquerdo para a AP.21; **AP.21** - Inscrita sob o nº 167.212, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 61,80m do lado direito para a AP.20; e, 57,90m do lado esquerdo para a AP.22; **AP.22** - Inscrita sob o nº 167.213, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 57,90m do lado direito para a AP.21; e, 53,30m do lado esquerdo para a AP.23; **AP.23** - Inscrita sob o nº 167.214, medindo: 16,00m de frente para a Rua A; uma linha com dois segmentos de 14,50m mais 1,50m de fundos com a área remanescente; por, 53,30m do lado direito para a AP.22; e, 48,70m do lado esquerdo para a AP.24; **AP.24** - Inscrita sob o nº 167.215, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 16,50m de fundos com a área remanescente; por, 48,70m do lado direito para a AP.23; e, 40,60m do lado esquerdo para a AP.25; **AP.25** - Inscrita sob o nº 167.216, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 23,20m de fundos com a área remanescente; por, 40,60m do lado direito para a AP.24; e, 41,40m do lado esquerdo para a AP. 26; **AP.26** - Inscrita sob o nº 167.217, medindo: 17,50m de frente para a Rua A; 18,00m de fundos com a área remanescente; por, 41,40m do lado direito para a AP.25; e, 51,60m do lado esquerdo para a AP.27; **AP.27** - Inscrita sob o nº 167.218, medindo: 19,30m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 51,50m do lado direito para a AP.26; e, 64,20m do lado esquerdo para área reservada a jardim; **AP.28** - Inscrita sob o nº 167.219, medindo: 17,00m de frente para a Rua A; 14,00m de fundos com a área reservada; por, 66,70m do lado direito para parte da área reservada e parte com a área destinada a jardins; e, 71,10m do lado esquerdo para a AP.29; **AP.29** - Inscrita sob o nº 167.220, medindo: 12,00m de frente para a Rua A; 16,00m de fundos com a área remanescente; por, 71,00m do lado direito para a AP.28; e, 62,00m do lado esquerdo para a AP.30; **AP.30** - Inscrita sob o nº 167.221, medindo: por uma linha com três segmentos de 8,00m mais 3,50m mais 5,87m de



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 62,00m do lado direito para a AP.29; e, 59,40m do lado esquerdo para a AP.31; **AP.31** - Inscrita sob o nº 167.222, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 14,50m de fundos com a área remanescente; por, 59,40m do lado direito para a AP.30; e, 56,00m do lado esquerdo para a AP.32; **AP.32** - Inscrita sob o nº 167.223, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 56,00m do lado direito para a AP.31; e, 58,00m do lado esquerdo para a AP.33; **AP.33** - Inscrita sob o nº 167.224, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 58,00m do lado direito para a AP.32; e, 58,00m do lado esquerdo para a AP.34; **AP.34** - Inscrita sob o nº 167.225, medindo: 15,00m de frente para a Rua A; 15,00m de fundos com a área remanescente; por, 58,00m do lado direito para a AP.33; e, 58,80m do lado esquerdo para a AP.35; **AP.35** - Inscrita sob o nº 167.226, medindo: por dois segmentos de 15,00m mais 5,00m de frente para a Rua A; 21,80m de fundos com a área reservada; por, 58,80m do lado direito para a AP.34; e, 65,00m do lado esquerdo para o lote IV; Sendo certo, que as Ruas "A" e "B", tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara; **Que a área remanescente**, que margeia as laterais das áreas privativas de n.ºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de n.ºs. 019 á 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, **foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m2**, inscrita na PMN sob o nº 167.227, **permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários**, antes qualificados. Que, na **AV.06** em 14/06/2021 consta **(CONSIGNAÇÃO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)**. Existe averbado na Av-09, em 14/01/2002, na matrícula 13.907, que através de instrumento particular datado de 05/11/2001, foi registrado no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537, em 14/01/2002, a Convenção do Condomínio **"VILLAGE ITACOATIARA"**. Que, na **AV.07** em 14/06/2021 consta **(CONSIGNAÇÃO - CERTIDÃO)**. Existe certificado na matrícula 13.907, que a área privativa nº 028, foi matriculada sob o nº 20.324, folha 163, no livro 2-D-4; Que, as áreas privativas n.ºs. 004 e 005, foram matriculadas sob os n.ºs. 20.798 e 20.799, folhas 207 e 209, nos livros 2-D-8 e 2-D-9; Que, em razão de extinção de condomínio, a área privativa nº 015, da Rua "A", foi matriculada sob o nº 20.874, folha 218, no livro 2-D-4; Que, a área privativa nº 017, foi matriculada sob o nº 22.460, folhas 080, no livro 2-E-0; Que, a área privativa nº 003, foi matriculada sob o nº 23.098, folhas 139, no livro 2-E-8; Que, a área privativa nº 025, foi matriculada sob o nº 21.985, folhas 034, no livro 2-E-5; Que, as áreas privativas n.ºs. 001, 002, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 016, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 026, 027, 029, 030, 031, 032, 033, 034 e



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

035, foram matriculadas sob os n.ºs. 20.781, 20782, 23.143, 21.584, 21.075, 22.933, 21.982, 22.934, 20.887, 21.417, 20.888, 21.983, 21.589, 21.590, 23.036, 23.037, 21.585, 21.586, 21.984, 20.399, 20.394, 23.038, 21.587, 21.588, 23.274, 21.986, 21.591 e 21.592, folhas 223, 241, 145, 290, 242, 124, 063, 127, 221, 274, 216, 028, 290, 292, 139, 137, 294, 290, 030, 168, 170, 133, 291, 288, 162, 030, 006 e 023, nos livros 2-D-1, 2-D-2, 2-E-3, 2-D-4, 2-D-5, 2-E-3, 2-E-2, 2-E-4, 2-D-7, 2-D-7, 2-D-8, 2-E-3, 2-D-9, 2-D-0, 2-E-6, 2-E-7, 2-D-5, 2-D-6, 2-E-4, 2-D-9, 2-D-4, 2-E-8, 2-D-7, 2-D-8, 2-E-4, 2-E-6, 2-E-1 e 2-E-2; Que, na **AV.08** em 13/06/2024 consta **(CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO - FORO)**. Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004, para constar que quando da renovação da matrícula 13.907, em 14/06/2021, foi suprimida a informação do foro devido à **Área Condominial com 368.375,76m²** objeto desta matrícula, passando a figurar a seguinte redação: **"Nos termos do Ofício GRPU/SECAD/RJ nº 1639, recebido em 17/08/2005, com fulcro nos artigos 2º, parágrafo único, 3º e seguintes da Lei 9.636/98, no art. 20 da CRFB/88 e no art. 49 dos ADCT, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é PARTE FOREIRO ao domínio da UNIÃO.** Que, na **AV.09** em 13/06/2024 consta **(SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO)**. Esta averbação é feita em cumprimento ao Aviso nº 106/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz Luiz de Mello Serra em 12.03.2009 e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 16.03.2009, tendo em vista os termos do Ofício nº 0104.000085-4/2009/CART, de 02 de março de 2009, através do qual o Exmo. Sr. Dr. Juiz William Douglas Resinente dos Santos, MM Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Niterói, comunica aos Senhores Titulares, Delegatários e Responsáveis pelo Expediente das Serventias com atribuição Notarial e Registral deste Estado, que aquele douto Juízo, nos Autos da Ação Civil Pública que o Ministério Público Federal move contra a União Federal, em processo que recebeu o nº 2008.51.02.001657-5, proferiu decisão, deferindo parcialmente a antecipação de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devidos pelas ocupações dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital nº 001/97, bem como todas as averbações nos registros dos respectivos imóveis, determinando, ainda, em relação às averbações já concretizadas, que anatem a suspensão das mesmas nas respectivas matrículas, motivo pelo qual fica suspensa a averbação mencionada na AV.08 desta matrícula. Constam desta certidão todos os eventuais ônus, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre a **"Área Condominial", com 368.375,76m²**. Certifica ainda que à exceção das Áreas



Valide aqui
este documento

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 393

Privativas indicadas na Av.07, permanece até a presente data a **"Área Condominial", com 368.375,76m² ao final da Av.05 (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B), em nome dos proprietários indicados no preâmbulo.** Ato praticado por AFB – Matrícula nº 94/5841, Substituta, assinei digitalmente.

CERTIFICO e dou fé que a presente CERTIDÃO é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.			
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica notificada no INTEIRO TEOR nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.			
CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: www.indisponibilidade.org.br			
Emol.:98,00	20%:19,60	Pedido:24/004378	Poder Judiciário - TJERJ
5%:4,90	5%:4,90		Corregedoria Geral da Justiça
6%:5,88	2%:1,96	Data:13/06/24	Selo Eletrônico de Fiscalização
ISS: 2,00	Selo :2,59		EESL 31190 GDM
Total: 139,83			Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MPDLF-6CFRD-FHHXB-CCMRU>

..onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Nº do documento:	00289/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO À REPRESENTANTE DA FAZENDA		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	25/06/2024 16:18:32		
Código de Autenticação:	BA7EB067A37408A8-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, considerando a alegação de fato novo na petição interposta pelo recorrente em fls. anteriores, para manifestar-se.

Documento assinado em 25/06/2024 16:59:31 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Listagem de Solicitações - Detalhes

Usuário

Tipo de Pesquisa

Maria Elis

Endereço Rua

Protocolo	Cartório	Subdistrito	CEP
2309001469	16° RI - NITERÓI - 16° REGISTRO DE IMÓVEIS DA 7° CIRCUNSCRIÇÃO - RJ	Outros (Filiação)	24348250
Via	Endereço	Número	Complemento
Rua	das Orquídeas	0	Área Condominial
Número Ofício	Número Contribuinte(IPTU)	Observações	
0300005762020	1672278	Solicito que informem se a porção de terra "Área Condominial" mencionada na AV-08 da matrícula 13.907 possui matrícula independente e, se houver, peço que anexem a certidão correspondente. Obs: Insc. IPTU ant: 167227.	
Protocolo	Cartório	Ticket	
2309001469	16°	01	

Resposta (pesquisas feitas com base na data solicitada em 04/09/2023)

Não existe matrícula independente para a área Condominial.

Data de Resposta

05/09/2023



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 396

Processo 030000986/2020

Senhor Presidente,

Em 05/09/2023, em resposta ao ofício eletrônico enviado ao Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis para que informassem “se a porção de terra “Área Condominial” mencionada na AV-08 da matrícula 13.907 possui matrícula independente” e, caso houvesse matrícula independente, que anexassem a certidão correspondente, o cartório informou que “Não existe matrícula independente para a área Condominial.”.

Essa resposta está em aparente conflito com as afirmações do recorrente à fl. 379, de que a área condominial teria matrícula própria.

Assim, entendo que ainda são necessários esclarecimentos quanto à natureza jurídica e à situação registral da “área condominial” a fim de subsidiar a elaboração do parecer pelo representante da Fazenda e a decisão do Conselho de Contribuintes no processo de impugnação de lançamento de IPTU acima referido e em outros processos administrativos que tratam da mesma matéria que ainda não foram julgados.

Considerando ainda que:

- a) o projeto de condomínio especifica que o total das áreas privativas do condomínio é de 44.928,97 m²;
- b) a porção de terra de 368.375,76 m² está identificada na planta apresentada pelos proprietários e aprovada pela prefeitura como “área condominial”;
- c) em princípio, “área condominial” significa, literalmente, “área do condomínio”;
- d) não há indicação na planta aprovada de que a “área condominial” seria um lote independente ou área remanescente;
- e) o projeto de um condomínio não divide uma porção de terra em lotes, mas em áreas privativas e áreas comuns;
- f) não há indicação na planta aprovada pela Prefeitura de qual o logradouro público daria acesso à “área condominial”, nem qual seria o tamanho das suas testadas e seus limites, se essa fosse um lote independente;
- g) a área condominial está situada inteiramente em área *non aedificandi*, e, por esse motivo, em princípio, não se destinaria à construção de residência;



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 397

Processo 030000986/2020

- h) foi averbada a convenção do condomínio Village Itacoatiara na matrícula 13.907, conforme certidão expedida pelo RGI (anexo – fl. 347 do PA 030000986/2020);
- i) na convenção de condomínio averbada na matrícula 13.907 consta que são áreas comuns do condomínio as áreas destinadas a jardins, matas de preservação e a área do pesqueiro, entre outras, sendo que as áreas de jardins, matas e pesqueiro integram a “área condominial”, conforme planta aprovada pela SMU;
- j) no passado, havia uma prática na Secretaria de Fazenda de atribuir inscrições imobiliárias para áreas comuns de condomínio apenas para fins tributários, uma vez que não eram rateadas para o cálculo do imposto;
- k) a atribuição de inscrições imobiliárias para fins tributários pela Secretaria de Fazenda não tem o condão de criar, modificar ou extinguir o direito de propriedade;
- l) nas certidões das áreas privativas expedidas pelo RGI a que tivemos acesso não consta a fração da área comum correspondentes à área condominial (matas e pesqueiro) e às ruas particulares;
- m) não foi encontrado nenhum projeto de desmembramento ou equivalente que retirasse da gleba 1B a área condominial, separando-o do restante do condomínio;
- n) consta na certidão referente à matrícula 13.907 que a gleba 1B foi desmembrada em 35 áreas privativas apenas;
- o) ao ser indagado sobre a existência de matrícula independente para a porção de terra denominada “área condominial” o 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição respondeu que não há matrícula independente para essa área (anexo);
- p) caso a área condominial não seja uma área comum do condomínio, será necessário identificar quais as suas testadas e demais informações previstas na Lei Municipal 2.597/2008 para o cálculo do IPTU a fim de que sejam incluídas no cadastro imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 398

Processo 030000986/2020

Com fundamento no artigo 197 da Lei 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) e no artigo 24 da Lei 6766/1979, solicito que seja feita diligência junto ao 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição a fim de que sejam fornecidas as informações solicitadas e esclarecidas as seguintes questões:

- 1) O condomínio Village Itacoatiara é um condomínio regularmente instituído junto ao RGI?
- 2) A “área condominial” com 368.375,76 m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro é um lote independente (não pertencente ao condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio?
- 3) No caso de ser uma área privativa do condomínio, qual o motivo de se registrar que o condomínio é composto de 35 áreas privativas, e não 36 áreas privativas?
- 4) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual seria o logradouro ou a servidão que dá acesso a esse lote, seus limites e confrontantes?
- 5) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual o projeto de parcelamento do solo que lhe deu origem e o motivo de não ter sido criada uma matrícula independente para essa porção de terra, tendo em vista o disposto no artigo 1.322 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro¹?
- 6) No caso de a “área condominial” ser uma área privativa (e não uma área comum do condomínio), por que não foi criada uma matrícula independente para ela, tal como foi feito para as 35 áreas privativas do condomínio?

¹ Art. 1.322. Realizado o registro do projeto de loteamento ou desmembramento devidamente aprovado, na matrícula de origem do imóvel loteado ou desmembrado, o oficial, de ofício ou quando apresentados títulos de transmissão dos lotes, abrirá novas matrículas específicas, indicando como proprietário aquele que consta da matrícula de origem, efetuando-se, na matrícula aberta, a referência à matrícula de origem e o registro do título apresentado, e na matrícula de origem do parcelamento, a remissão à matrícula aberta, por meio de averbação.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000986/2020

- 7) No caso de a matrícula 13.907 ou a matrícula 13.907A se referir apenas à “área condominial”, por que motivo há averbações posteriores à instituição do condomínio nessa matrícula referentes a outros imóveis?
- 8) Por que não foram incluídas no registro de cada uma das áreas privativas a fração da área comum do terreno pertencente a cada uma delas?
- 9) Caso a “área condominial” não seja uma área comum do condomínio, quem são seus atuais proprietários?

Solicito ainda que sejam encaminhadas à Secretaria de Fazenda de Niterói, além das respostas aos questionamentos acima:

- a) cópia dos documentos apresentados ao RGI que resultaram nas averbações e registros do parcelamento da Área 1-B em 35 outras áreas e no registro da convenção do Condomínio Village Itacoatiara nas matrículas 13.907 e 13.907A ou na criação da matrícula das áreas privativas do condomínio, especialmente as plantas, memoriais descritivos ou outros documentos que esclareçam a natureza jurídica da “área condominial”;
- b) certidão que contenha todas as averbações, registros e quaisquer anotações realizados nas matrículas 13.907 e 13.907A, preferencialmente com o texto original que consta nos registros.

Para facilitar a análise, peço ainda que sejam anexados ao ofício expedido pelo Conselho de Contribuintes ao Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis os seguintes documentos:

- 1) Certidão do RGI (fl. 347).
- 2) Resposta do RGI via ARISP (anexo)

Conselho de Contribuintes, 5 de julho de 2024.

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



PREFEITURA
DE NITERÓI

Fazenda

CONSELHO DE
CONTRIBUÍNTES
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - NITERÓI

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 400

OFÍCIO Nº 023/CC/2024

Niterói, 15 de julho de 2024.

Ao Ilmo. Sr.
Oficial Registrador do Cartório
do 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Ref.:

Prezado Senhor,

RECEBI O ORIGINAL.
NITERÓI, 15/07/2024.

Cartório 16 Niterói
Jorge Luis de Barros
Substituto
Mat. 94/9037

Tendo em vista solicitação feita nos autos do processo administrativo nº 030/033.487/2019 pela Ilma. Representante da Fazenda perante o Conselho de Contribuintes do Município de Niterói (que se encontra em anexo a este ofício) e com fundamento no artigo 197 da Lei 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) e no artigo 24 da Lei 6766/1979, solicito que sejam fornecidas, no prazo de 30 (trinta) dias, as informações necessárias ao esclarecimento das seguintes questões:

- 1) O condomínio Village Itacoatiara é um condomínio regularmente instituído junto ao RGI?
- 2) A “área condominial” com 368.375,76 m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro é um lote independente (não pertencente ao condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio?
- 3) No caso de ser uma área privativa do condomínio, qual o motivo de se registrar que o condomínio é composto de 35 áreas privativas, e não 36 áreas privativas?
- 4) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual seria o logradouro ou a servidão que dá acesso a esse lote, seus limites e confrontantes?
- 5) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual o projeto



de parcelamento do solo que lhe deu origem e o motivo de não ter sido criada uma matrícula independente para essa porção de terra, tendo em vista o disposto no artigo 1.322 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro¹?

- 6) No caso de a “área condominial” ser uma área privativa (e não uma área comum do condomínio), por que não foi criada uma matrícula independente para ela, tal como foi feito para as 35 áreas privativas do condomínio?
- 7) No caso de a matrícula 13.907 ou a matrícula 13.907A se referir apenas à “área condominial”, por que motivo há averbações posteriores à instituição do condomínio nessa matrícula referentes a outros imóveis?
- 8) Por que não foram incluídas no registro de cada uma das áreas privativas a fração da área comum do terreno pertencente a cada uma delas?
- 9) Caso a “área condominial” não seja uma área comum do condomínio, quem são seus atuais proprietários?

Solicito ainda que sejam encaminhadas à Secretaria de Fazenda de Niterói, além das respostas aos questionamentos acima:

- a) cópia dos documentos apresentados ao RGI que resultaram nas averbações e registros do parcelamento da Área 1-B em 35 outras áreas e no registro da convenção do Condomínio Village Itacoatiara nas matrículas 13.907 e 13.907A ou na criação da matrícula das áreas privativas do condomínio, especialmente as plantas, memoriais descritivos ou outros documentos que esclareçam a natureza jurídica da “área condominial”;

¹ Art. 1.322. Realizado o registro do projeto de loteamento ou desmembramento devidamente aprovado, na matrícula de origem do imóvel loteado ou desmembrado, o oficial, de ofício ou quando apresentados títulos de transmissão dos lotes, abrirá novas matrículas específicas, indicando como proprietário aquele que consta da matrícula de origem, efetuando-se, na matrícula aberta, a referência à matrícula de origem e o registro do título apresentado, e na matrícula de origem do parcelamento, a remissão à matrícula aberta, por meio de averbação.

**PREFEITURA
DE NITERÓI**

Fazenda

**CONSELHO DE
CONTRIBUÍNTES**
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - NITERÓI

- b) certidão que contenha todas as averbações, registros e quaisquer anotações realizados nas matrículas 13.907 e 13.907A, preferencialmente com o texto original que consta nos registros.

Para facilitar a análise, apresento anexados a este ofício os seguintes documentos:

- 1) Certidão do RGI referente à averbação da convenção do referido condomínio;
- 2) Resposta do RGI via ARISP;
- 3) Solicitação feita pela Representante da Fazenda junto a este Conselho e que deu origem a este ofício.

Atenciosamente,

CARLOS MAURO
NAYLOR:98984241768

Assinado de forma digital por CARLOS MAURO
NAYLOR:98984241768
Dados: 2024.07.15 15:42:47 -03'00'

Carlos Mauro Naylor
Presidente do Conselho de Contribuintes
do Município de Niterói
Matrícula nº 233.240-3

Nº do documento:	00029/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	03/11/2025 09:57:37		
Código de Autenticação:	66A0D566C766126D-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Os ofícios de solicitação de informações ao 16º Registro de Imóveis estão sendo encaminhados conforme PA 030/033487/2019.

Documento assinado em 03/11/2025 09:57:37 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



CNPJ: 30.589.543/0001-57

Niterói, 6 de Novembro de 2025.

Ofício nº 0291/2025

Ref.: Ofício nº 012/CC/2025 (Reiterando 29/CC/2024)

Ilmo. Srº. Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói,

Acuso o recebimento do ofício em referência, e em cumprimento à solicitação nele contida, bem como em complemento a nosso Ofício nº 0326/2024 de 13/12/2024, venho informar quanto ao questionamento objeto do item nº 1 do mencionado Ofício 29/CC/2024, ou seja, ser a “área condominial” mencionada na matrícula 13.907 com 368.375,76m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro, um lote independente (não pertencente ao Condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio, que se reporta integralmente ao já exposto em nosso ofício 0326/2024 (cópia anexa), bem como a documentação que o acompanhou à época, tendo em vista que a requerimento dos então proprietários da área originária do condomínio, o projeto foi aprovado com a designação de 35 (trinta e cinco) área privativas (AP) e uma “ÁREA CONDOMINIAL COM 368.375,76M²”, inclusive com inscrição municipal própria sob nº 167.227, que remanesce na matrícula 13.907-A acima citada, entretanto somente o Município, que aprovou o projeto em 1986, pode esclarecer a natureza jurídica da área que denominou “Área Condominial” atribuindo-lhe inscrição municipal própria, bem como requerer a alteração, correção e/ou cancelamento de inscrição, enfim o que entender cabível ao caso.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 405

A disposição para quaisquer outras providências que se façam necessária, e

Atenciosamente,

Cartório 16º Niterói
Eduardo Dias e Souza
Substituto
Mat. 94/4859

Ao Ilmo. Sr.

Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói

Rua da Conceição, 100.

Centro – Niterói / RJ

CEP: 24020-084.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 406

CÓPIA

Niterói, 13 de dezembro de 2024.

Ofício nº 0326/2024

Ref.: Ofício nº 023/CC/2024

Ilmo. Srº. Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói,

Acuso o recebimento do ofício em referência, e em cumprimento à solicitação nele contida, venho prestar as seguintes informações.

Com relação ao Condomínio Village Itacoatiara, o mesmo tem sua origem com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Niterói em 10/01/1986, pela petição nº 40/05027/85, se situa em Itacoatiara, com acesso pela Rua das Orquídeas, antiga Rua 01, foi desmembrada em áreas privativas tudo de conformidade com a legislação Municipal à época, bem como as regras da Lei Federal nº 6766/79 que estipula toda a formalidade processual para o parcelamento do solo urbano, tudo devidamente submetido à aprovação Municipal.

Em continuidade, exatamente no dia 20/05/1986 foi protocolado sob o nº 27.957 um requerimento elaborado pelos proprietários: Vivekananda Pontes da Silva, sua mulher Vera Maria Lage Pontes; Aluisio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta; Paulo Romero de Castro Menezes Silva, e sua mulher Leila Ferro e Silva; José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macaccheiro Costa, datado de 28/04/1986, requerendo o seu arquivamento junto a este Serviço registral.

Em atendimento ao requerimento acima citado, foi levado a efeito sob o nº 08 na matrícula 13.907 o surgimento do então Condomínio Village Itacoatiara, composto por 35 (trinta e cinco) áreas designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, com medidas características e confrontações que foram exportadas da certidão nº 30/02968/86, expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 24/03/1986 assinada pelo chefe do FCP Eicacy de Souza Teixeira, sendo certo que foi considerada pela Municipalidade uma "ÁREA CONDOMINIAL COM 368.375,76M², inscrita na PMN sob o nº 167.227.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

CÓPIA

Com relação as questões suscitadas nos números 2 à 9 do ofício, consta no projeto aprovado pela Municipalidade a denominação de uma ÁREA CONDOMINIAL com 368.375,76m², inscrição nº 167.227, não constando da referida planta e da certidão nº 30/02968/86, expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 24/03/1986 assinada pelo chefe do FCP Eicacy de Souza Teixeira (documento anexo), nenhuma outra informação a mais do que transcrito acima.

Considerando o acima exposto e o solicitado na alíneas "a" e "b" do ofício acima referido, bem como considerando que todos os atos praticados foram averbados e/ou registrados à época, com base na documentação apresentada pelos então proprietários da área e obtida junto aos respectivos Órgãos da Prefeitura Municipal de Niterói, segue por cópia toda documentação que deu origem aos registros e averbações, inclusive plantas, para análise deste Conselho e, assim entendendo a municipalidade, requerer o que entender de direito.

Cumpré ainda informar que anteriormente foi averbado o Termo de Responsabilidade de Preservação Florestal datado de 12/04/1985, efetivado sob o nº AV-06 em 08/01/1986 na matrícula nº 13.907, assinado pelo proprietário e pela Autoridade Florestal competente, bem como o projeto nº 40/05027/83 aprovado pela Municipalidade em 15/12/1983, à época com o objetivo gravar neste serviço registral da 7ª Circunscrição de Niterói, como de utilização limitada, uma área de 103.575,20m², conforme planta aprovada que segue anexa para análise deste Conselho.

Segue em anexo, além da documentação citada anteriormente, certidão de inteiro teor da matrícula nº 13.907-A.

A disposição para quaisquer outras providências que se façam necessária, e

Atenciosamente,

Ao Ilmo. Sr.

Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói

Rua da Conceição, 100.

Centro – Niterói / RJ

CEP: 24020-084.

Nº do documento:	00041/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	28/11/2025 14:39:49		
Código de Autenticação:	E790026AA7D510DE-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo,

Em cumprimento à diligência.

CC, 28/11/2025

Documento assinado em 28/11/2025 14:39:49 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000986/2020

Senhor Presidente,

Solicito que seja dada ciência ao recorrente do resultado da diligência realizada junto ao 16º RGI, em atenção ao disposto no artigo 71 da Lei Municipal 3.368/2018.

Art. 71 O sujeito passivo deverá ser cientificado do resultado da realização de diligências e perícias sempre que novos fatos ou documentos sejam trazidos ao processo, hipótese na qual deverá ser concedido prazo de 30 (trinta) dias para manifestação.

Após, peço que os autos retornem ao representante da Fazenda para manifestação.

Conselho de Contribuintes, 1 de dezembro de 2025.

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

Nº do documento:	00007/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/01/2026 10:41:47		
Código de Autenticação:	CA3FBF73FEA3F698-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Nesta data faço juntada aos autos da petição apresentada pelo patrono da requerente,

CC em 06/01/26

Documento assinado em 06/01/2026 10:41:47 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Re: Resultado da Diligência - Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

De Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

Data Seg, 05/01/2026 20:22

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

 1 anexo (1 MB)

MANIFESTAÇÃO.pdf;

Prezados,

Primeiramente, desejo um feliz 2026, repleto de bênçãos, saúde e realizações.

Envio, em anexo, a manifestação tempestiva nos processos 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020.

No mais, permaneço à sua total disposição.

Atenciosamente,



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Fri, Dec 5, 2025 at 11:13 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Bom dia, Dr. Miguel.

Em atenção a sua solicitação, segue em anexo cópia integral do PA 030/033487/2019.

 [PDF PA 033487.19 COPIA PARA EMAIL.pdf](#)

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 412

De: Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

Enviado: segunda-feira, 1 de dezembro de 2025 22:21

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

Assunto: Re: Resultado da Diligência - Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

Prezados,

Agradeço o envio do documento anexo, bem como pelas informações que o acompanham.

Em apreço aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, bem como em virtude do que determina o art. 71 da Lei Municipal 3.368/2018, bem mencionado por V.Sas. no e-mail anterior, **o que se requer é o acesso a toda a documentação enviada pelo 16º RGI ao Ilmo. Conselho de Contribuintes, a saber:**

"... toda documentação que deu origem aos registros e averbações, inclusive plantas...".

Também requer-se o acesso à certidão de inteiro teor da matrícula nº 13.907-A, enviada pelo dito cartório.

É de extrema importância para a defesa o acesso a tal documentação, a fim de salvaguardar o direito daqueles por este procurador representados.

No mais, permaneço à sua inteira disposição.

Atenciosamente,



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Fri, Nov 28, 2025 at 11:48 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel Gurgel, bom dia.

Em atendimento ao solicitado pela Representante da Fazenda, estamos encaminhando o documento anexo, para que seja dada ciência aos recorrentes dos processos supracitados sobre o resultado da diligência realizada junto ao 16º RGI, em atenção ao disposto no artigo 71 da Lei Municipal 3.368/2018.

"Art. 71 O sujeito passivo deverá ser cientificado do resultado da realização de diligências e perícias sempre que novos fatos ou documentos sejam trazidos ao processo, hipótese na qual deverá ser concedido prazo de 30 (trinta) dias para manifestação."

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

ILMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
MUNICÍPIO DE NITERÓI - RJ

Ref.: Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

Os proprietários dos lotes envolvidos nos processos em epígrafe, por seu procurador infra-assinado, vêm, tempestivamente, à presença deste Ilmo. Conselho de Contribuintes, dentro do prazo de 30 dias que lhes foi designado por despacho datado de 05/12/2025, às Fl. 225 do processo 030/033487/2019, apresentar sua

MANIFESTAÇÃO

expondo as razões de fato e de direito a seguir:

I. DA DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA

Cumprimentando-o, agradecemos o envio do inteiro teor do processo em referência, atendendo à solicitação por nós realizada em 01/12/2025 (Fl. 219). Por meio da cópia encaminhada, foi possível ter acesso às seguintes documentações relevantes:

1. Solicitação de diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói, feita pelo peticionante (Fl. 158), por meio da qual se requereu que os oficiais do Registro Geral de Imóveis respondessem a determinados quesitos;
2. Solicitação de inspeção da área de 368.375,76 m2 pelo Setor de Diligências do Conselho de Contribuintes (Fl. 160), formulada pelo peticionante, para verificação de fatos acerca do acesso ao pesqueiro;
3. Manifestação da d. Representante Fazendária (Fl. 165), informando que, em resposta à solicitação por ela formulada ao Cartório do 16º Ofício acerca de “se a porção de terra denominada ‘Área Condominial’, mencionada na AV-08 da matrícula nº 13.907, possui matrícula independente”, recebeu como resposta que a referida área não possui matrícula própria — conclusão que, segundo a representante, estaria em aparente conflito com as alegações do peticionante, sem considerar que este sempre sustentou que a área em questão corresponde à própria matrícula 13.907, e não a uma matrícula distinta;

4. Solicitação de diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói feita pela d. Representante da Fazenda (Fls. 167/168), para prestação de informações e fornecimento de documentos;
5. Ofício 023/CC/2024 (Fls. 169/171), determinando a execução da diligência solicitada pela d. Representante da Fazenda;
6. Ofício 0326/2024, do Cartório do 16º Ofício (Fls. 172/174), que não esclarece as dúvidas suscitadas, limitando-se a informar que o projeto aprovado pela Municipalidade previa a designação de uma “Área Condominial” com 368.375,76 m², sem esclarecer o que foi efetivamente registrado no fôlio real. Quanto aos documentos solicitados, encaminha os seguintes:
 - 6.1. Certidão de inteiro teor da matrícula no 13.907-A (Fls. 176/182), referente à área remanescente de 368.375,76 m², denominada “Área Condominial” pela Municipalidade;
 - 6.2. Requerimento de averbação do **DESMEMBRAMENTO da Área 1-B** (Fl. 184), datado de 28/4/1986;
 - 6.3. Memorial Descritivo para averbação do **DESMEMBRAMENTO da Área 1- B** (Fl. 186), datado de 28/4/1986;
 - 6.4. Certidão no 30/02404/86 (Fls. 188/189), emitida pela PMN em 31/03/1986, para fazer prova do desmembramento da **Gleba 1** nas Glebas 1-A e 1-B;
 - 6.5. Certidão no 30/02968/86 (Fls. 190/198), emitida pela PMN em 24/03/1986, para fazer prova das metragens e confrontações das áreas designadas por AP 01 a AP 35 e da área denominada condominial;
 - 6.6. Projeto de parcelamento da **Gleba 1-B** (Fl. 200), aprovado em 10/01/1986 no segundo processamento do processo no 040.5027.1983;
 - 6.7. Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta (Fls. 201/203), datado de 12/4/1985;
 - 6.8. Termo de Liberação de Área do IBDF (Fl. 205), datado de 6/12/1983;
 - 6.9. Projeto de parcelamento da **Gleba 1** (Fl. 207), aprovado em 15/12/1983 no processo no 040.5027.1983;
7. Manifestação da d. Representante da Fazenda (Fl. 209), classificando como insuficientes as informações prestadas e solicitando nova diligência;



8. Ofício 029/CC/2024 (Fl. 210), determinando a execução da segunda diligência;
9. Ofício 012/CC/2025 (Fl. 211), reiterando a execução da segunda diligência;
10. Ofício 0291/2025 (Fls. 212/213) do Cartório do 16º Ofício, que, novamente, deixa de responder de forma objetiva aos quesitos formulados, notadamente quanto à natureza jurídica e à titularidade da área de 368.375,76 m².

II. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO ANEXADA AOS AUTOS

A análise da documentação — em especial dos Ofícios de nº 0326/2024 e no 0291/2025 — evidencia que o 16º Ofício de Niterói respondeu de forma incompleta e evasiva a solicitações essenciais à correta identificação da natureza jurídica e da titularidade do imóvel no âmbito do presente processo administrativo tributário.

Tal conduta frustra o dever legal de prestar informações à Administração Tributária, nos termos do art. 197, I, do CTN, obstando o esclarecimento de fatos relevantes para a adequada qualificação do imóvel e de seu sujeito passivo. O dispositivo legal é bem claro:

“Art. 197. Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à autoridade administrativa todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

I - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício; (...)”

As respostas prestadas também dificultam a reconstrução técnica da cadeia dominial e do regime jurídico do parcelamento, especialmente no que se refere:

- (i) à inexistência de título administrativo autorizador idôneo para parcelamento sob qualquer modalidade; e
- (ii) à sequência de atos registrais materialmente incompatíveis com o fôlio real.

As certidões no 030.02404.1986 e no 030.02968.1986, apresentadas como suposto suporte para os registros relevantes ao presente caso, não contêm autorização específica para registro de parcelamento do solo da Gleba 1-B, seja em forma de condomínio edilício, seja em forma de desmembramento.

A primeira limita-se a certificar “prova” de desmembramento da Gleba 1; a segunda restringe-se a metragens e confrontações, sem conteúdo autorizador para registro de parcelamento da Gleba 1-B. O conjunto reforça a inexistência de título administrativo apto a sustentar os atos registrais que se seguiram.

As provas também demonstram que Paulo Romero e seus sócios requereram ao Registro de Imóveis, em 28/04/1986, a prática de ato registral relativo ao parcelamento da inexistente “Área



1- B”, instruindo o pedido com documentos incompatíveis com o ato pretendido (projetos de condomínio edilício e documentos ambientais), sem autorização municipal específica e sem correspondência com objeto registral válido, em razão da ausência de registro anterior referente à área objeto do requerimento.

A documentação anexada completa o conjunto probatório necessário para compreender as ilegalidades praticadas tanto pela Municipalidade, no âmbito administrativo, quanto pelo Cartório, no âmbito registral, que permitiram que fosse registrado um desmembramento de uma área inexistente com base numa certidão nula que deu origem, em 1986, aos 35 lotes que se reuniram em 2002 para formar um condomínio de fato, conforme se demonstrará a seguir.

DA APROVAÇÃO JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO EM ÁREA DIVERSA DO OBJETO DO PROCESSO 040.5027.1983

Em 1983, a pedido de Paulo Romero e seus sócios, foi instaurado, pela Prefeitura Municipal de Niterói, o processo administrativo no 040.5027.1983, tendo como objeto a Gleba 1, com área total de 514.286,75 m², matriculada sob o nº 13.907.

Em 06/12/1983, o IBDF emitiu o Ofício no 1207/83 (Fl. 205), autorizando a implantação de empreendimento com aproximadamente 48.000 m² de área utilizada em imóvel localizado em Itacoatiara/Niterói, desde que:

- (i) fosse preservada a cobertura vegetal de todo o restante da área; e
- (ii) fosse firmado, no prazo máximo de 90 dias, o competente Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta.

Em 15/12/1983, a PMN aprovou, no processo no 040.5027.1983, projeto de parcelamento de solo, na Gleba 1, com 47.670,99 m² de área utilizada e 464.615,76 m² de área condominial, incluindo parcela de 103.575 m² de área de uso limitado. A aprovação é materialmente inválida porque:

- não havia sido firmado previamente o Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, exigido pelo IBDF;
- o projeto não preservava a cobertura vegetal de todo o restante da área conforme exigido pelo IBDF, mas apenas 103.575 m²;
- inexistia licença prévia obrigatória da FEEMA;
- havia afronta a dispositivos da Lei no 4.771/1965 (Código Florestal).

Em 01/02/1985, antes que o projeto aprovado na Gleba 1 fosse executado, Paulo Romero e seus sócios venderam parcela de 98.240 m² da referida gleba, conforme escritura pública lavrada no 16º Ofício de Notas, jamais levada a registro. A alienação **inviabilizou a implantação do empreendimento nos moldes aprovados**, afetando o suporte fático do processo administrativo.



Em 12/04/1985, foi firmado com o IBDF Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta (Fls. 201/203), referente a imóvel registrado sob a matrícula nº 21.974, diverso da Gleba 1 (matrícula nº 13.907), embora faça referência ao Ofício nº 1207/83.

Ainda em 1985, Paulo Romero e seus sócios abriram, junto à PMN, o processo 040.5830.1985, visando ao desmembramento da Gleba 1 nas Glebas 1-A e 1-B, **embora já não tivessem legitimidade para fazê-lo**, por não serem os proprietários da integralidade da gleba objeto do processo.

Também em 1985, Paulo Romero e seus sócios solicitaram à PMN um segundo processamento do processo no 040.5027.1983, no qual apresentaram projeto substitutivo de parcelamento sob a forma de condomínio edilício, apesar de:

- estar alocado em área diversa (parcela de 416.046,75 m² da Gleba 1) do objeto original do processo (Gleba 1);
- a Gleba 1 já não existir de fato, em virtude da alienação de 01/02/1985;
- a parcela de 416.046,75 m² não possuir existência material, administrativa ou jurídica individualizada e, por esta razão, inexistir representação integral e coerente da área;
- não atender à exigência do IBDF para a liberação do empreendimento, de preservação de cobertura vegetal no restante da área não utilizada.

Em 08/01/1986, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas firmado em 12/04/1985 (com objeto em matrícula nº 21.974) foi averbado na AV-06 da matrícula nº 13.907.

Em 10/01/1986, a PMN aprovou, no processo no 040.5830.1985, a planta de desmembramento da Gleba 1, cuja parcela de 98.240 m² já havia sido vendida em 01/02/1985, conferindo existência administrativa às Glebas 1-A, de 416.046,75 m², e 1-B, de 98.240 m², apesar das inconsistências supervenientes.

Na mesma data de 10/01/1986, a PMN aprovou, no segundo processamento do processo nº 040.5027.1983 — com carimbo fazendo referência errônea ao processo no 040.5027.1985, relativo à renovação de licença de táxi — projeto de parcelamento da parte correspondendo a 416.046,75 m² da Gleba 1, ainda sem existência jurídica, mas com existência administrativa a partir daquela data, em afronta a exigências ambientais, urbanísticas e legais, dentre elas:

- incompatibilidade entre as áreas do projeto original e do projeto substitutivo;
- perda de validade prática do ofício nº 1207/83 do IBDF que liberava o empreendimento, diante do não atendimento do prazo de 90 dias (expirado em 06/03/1984);
- não atendimento da exigência feita pelo IBDF de preservação de toda a cobertura vegetal da área restante;



- não atendimento das exigências do Termo de Preservação de Florestas averbado em 08/01/1986 quanto à preservação de 103.575 m²;
- ausência de licença prévia obrigatória da FEEMA;
- afronta a dispositivos da Lei no 4.771/1965 (Código Florestal).

Posteriormente, o processo no 040.5027.1983 desapareceu dos arquivos da Prefeitura, assim permanecendo até a presente data.

Em 06/04/2011, o Município de Niterói foi condenado **por unanimidade** no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no processo no 2001.51.02.005142-8, pela aprovação ilegal do Condomínio Village Itacoatiara. Ainda não transitou em julgado a decisão.

**DO REGISTRO JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL DE PARCELAMENTO DE ÁREA INEXISTENTE,
SEM CERTIDÃO AUTORIZADORA IDÔNEA**

Em 24/3/1986, a pedido de Paulo Romero e seus sócios, a PMN emitiu a certidão nº 030.02968.1986, para fazer prova junto ao Registro de Imóveis das metragens e confrontações das áreas AP 1 a AP 35 e da “área condominial”. O ato padece de invalidade estrutural pelas seguintes razões:

- a) **Inverdade administrativa objetiva** ao atribuir aprovação de cunho urbanístico em processo de renovação de licença de táxi (040.5027.1985) e ao afirmar, sem o devido suporte obrigatório, que a Gleba 1-B teria sido desmembrada;
- b) **Antecipação indevida de efeitos e inexistência de objeto jurídico:** em 24/03/1986, o desmembramento da Gleba 1 ainda não estava registrado (o que só ocorreria em 17/04/1986), inexistindo imóvel juridicamente constituído apto a receber autorização administrativa de parcelamento;
- c) **Desvio de finalidade:** certidão probatória não pode construir artificialmente cadeia dominial ou induzir efeitos típicos de qualificação registral;
- d) **Violação à verdade material e à legalidade administrativas,** por apresentar como consolidada situação jurídica inexistente.

Em 31/03/1986, a pedido de 26/02/1986, a PMN emitiu a certidão 030.02404.1986, para fazer prova junto ao Registro de Imóveis do desmembramento da Gleba 1 e da suposta anexação da Gleba 1-A a um lote contíguo. O ato é inválido por:

- a) **Inverdade administrativa objetiva** ao atestar em 31/03/1986 a anexação da Gleba 1-A ao lote 32 sem que a primeira tivesse existência registral autônoma apta à mutação dominial - o que só viria a ocorrer em 17/04/1986;
- b) **Antecipação indevida de efeitos e inexistência de objeto:** anexação pressupõe imóveis juridicamente existentes, o que não se verificava;



- c) **Desvio de finalidade:** extrapolação de certidão informativa para produzir aparência de mutação dominial;
- d) **Violação à verdade material**, ao confundir planos administrativo e registral.

Em 17/04/1986, o 16º Ofício promoveu o registro do desmembramento da Gleba 1 nas Glebas 1- A e 1-B por meio da AV-07 da matrícula no 13.907. O ato é inválido por:

- a) **Ausência de título administrativo autorizador devidamente identificado:** o registro alude genericamente a “certidão emitida pela PMN em 31/03/1986”, sem individualização do título, conteúdo autorizador, número ou correlação objetiva com o desmembramento;
- b) **Inidoneidade do suporte causal:** ainda que se entenda tratar-se da certidão 030.02404.1986, ela é estruturalmente inválida pelos vícios descritos no item 14, não podendo sustentar ato registral de parcelamento.

Na sequência, em 17/04/1986, o 16º Ofício promoveu lançamento declaratório de saída da Gleba 1-A da matrícula nº 13.907, afirmando anexação ao lote no 32. O ato encobriu alienação relevante, rompeu continuidade e falseou cronologia dominial, padecendo de invalidade por:

- a) **Ausência de título administrativo autorizador da anexação**, com identificação mínima (número, data, processo);
- b) **Violação ao princípio da continuidade:** registrou-se o efeito (anexação) sem prévio registro da causa (escritura de 01/02/1985, jamais registrada);
- c) **Uso indevido de declaração como se fosse ato constitutivo:** “certifico e dou fé” não substitui título translativo nem supre qualificação registral.

Em 20/5/1986, o 16º Ofício realizou o registro do desmembramento da inexistente “Área 1-B” na AV-08 da matrícula nº 13.907, criando eficácia real aparente para unidades sem suporte registral idôneo. O ato é materialmente impossível e inválido por:

- a) **Inaptidão do requerimento:** Paulo Romero e seus sócios postularam desmembramento de objeto inexistente no fôlio real (“Área 1-B”);
- b) **Inidoneidade técnica e inverdade objetiva do memorial descritivo**, por descrever unidade sem correspondência com imóvel juridicamente constituído;
- c) **Ausência de título administrativo autorizador** (certidão municipal específica) para o alegado desmembramento;



- d) Ruptura da identidade do imóvel:** operou-se sobre “Área 1-B”, quando o objeto criado pela averbação anterior era “Gleba 1-B”.

DA NULIDADE DA ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 18/06/1986, foi lavrada, no Cartório do 16o Ofício de Niterói, escritura pública de extinção de propriedade em condomínio envolvendo 36 unidades supostamente derivadas do desmembramento da Gleba 1-B. O título não foi registrado na matrícula no 13.907 e não produziu efeitos reais (CC, art. 1.245), inexistindo cadeia dominial válida a partir dessa partilha. O instrumento é inválido por:

- a) Premissa fático-jurídica incompatível com o fôlio real,** ao afirmar desmembramento regular da Gleba 1-B, inexistente na matrícula (na qual consta, indevidamente, “Área 1-B”);
- b) Objeto juridicamente impossível,** por fundar partilha em imóveis cuja origem registral válida inexistente.

DAS MATRÍCULAS DERIVADAS ABERTAS SEM CONTINUIDADE DOMINIAL

Apesar da inexistência de cadeia dominial contínua, o Registrador promoveu, por lançamentos declaratórios, registros de saída da matrícula no 13.907 das áreas designadas pelas siglas AP 28 (18/05/1987), APs 4 e 5 (09/02/1988), AP 15 (06/04/1988), AP 17 (12/10/1989), AP 03 (30/10/1990) e AP 25 (16/05/1997), em datas coincidentes ou posteriores à abertura e circulação de matrículas próprias. Os atos produzem eficácia real aparente sem suporte registral idôneo e são inválidos por:

- a) Ruptura da continuidade e da causalidade:** inexistia o registro do título intermediário indispensável (escritura de 18/06/1986), impedindo legitimação das alienações e dos destaques (LRP, art. 195);
- b) Ausência de identidade objetiva** entre origem descrita nas matrículas derivadas (Gleba 1-B) e o que consta na matrícula de origem (Área 1-B), comprometendo especialidade e continuidade;
- c) Inverdade registral objetiva** quanto à origem e à legitimação dominial dos alienantes;
- d) Falha grave de qualificação registral** (LRP, arts. 195, 221 e 225), por admitir títulos incompatíveis sem saneamento das contradições do fôlio;



- e) **Duplicidade dominial aparente:** Coexistência da AP 25 em duas matrículas por mais de nove anos (de 13/04/1988 a 16/05/1997), violando o princípio da fé pública.

DA ABERTURA DE MATRÍCULAS DERIVADAS SEM REGISTRO DE SAÍDA DA MATRÍCULA-MÃE

Entre 07/07/1987 e 23/04/1991, o Registrador abriu matrículas próprias das áreas designadas pelas siglas AP 27 (07/07/1987), AP 26 (08/07/1987), AP 1 (29/01/1988), AP 2 (01/02/1988), APs 16, 24, 25 e 33 (13/04/1988), APs 12 e 14 (19/04/1988), AP 8 (05/07/1988), AP 13 (18/11/1988), APs 7, 18, 19, 22, 23, 30, 31, 34 e 35 (11/01/1989), AP 10 (13/04/1989), APs 9 e 11 (15/05/1990), APs 20, 21 e 29 (30/08/1990), AP 6 (14/12/1990) e AP 32 (23/04/1991), sem registro prévio ou concomitante de saída na matrícula nº 13.907 (matrícula mater). O procedimento é inválido por:

- a) **Violação ao princípio da continuidade** (LRP, art. 195), com criação de matrículas filhas sem causa lançada no fólio-mãe e duplicidade dominial aparente;
- b) **Ausência do título translativo intermediário** (escritura de 18/06/1986 não registrada), rompendo causalidade e continuidade;
- c) **Inverdade registral objetiva** quanto à origem e suporte dominial;
- d) **Duplicidade dominial aparente:** Todas as áreas listadas coexistiram em duas matrículas por períodos que variaram de seis a dez anos, em clara violação ao princípio da fé pública.

DO REGISTRO NULO DE SAÍDA CONJUNTA SEM DATA INDIVIDUALIZADA

21. Em data não informada na matrícula nº 13.907, mas seguramente depois de 16/05/1997, o Registrador promoveu registro conjunto de saída das áreas AP 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, sem indicação de datas individualizadas. O ato é inválido por:

- a) **Ausência de elemento essencial:** o registro não tem data, que é requisito indispensável para cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186);
- b) **Violação à especialidade objetiva e à verdade registral:** saídas heterogêneas, com títulos e históricos distintos, não podem ser condensadas em um único ato;
- c) **Manipulação cronológica:** supressão do tempo do fólio real para criar aparência de simultaneidade de saída de 28 áreas da matrícula-mãe.

DO REGISTRO NULO NO LIVRO 3-B AUXILIAR DA SUPOSTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 14/01/2002, o Registrador promoveu o registro, no Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, da “transcrição” da suposta convenção feita supostamente sob a lei 4.591/1964, que atribuía ao



condomínio área de 416.046,75 m² e o vinculava ao parcelamento da “Área 1-B”. O ato é inválido por:

- a) **Inadequação do meio registral:** convenção de condomínio, se existente, deveria ser registrada no Livro 2 (Registro Geral). O Livro Auxiliar não tem aptidão constitutiva de direitos reais. Em consequência, o ato não instituiu condomínio e não pode servir de base para averbações reflexas;
- b) **Inverdade registral objetiva:** o termo “transcrição” sugere prévio registro que não existe no fôlio real. Além disso, declara que a área de 416.046,75 m² encontra-se devidamente registrada na matrícula 13.907, omitindo que esta se refere à Gleba 1-B e não à Área 1-B;
- c) **Inexistência de objeto e impossibilidade jurídica:** vincula-se à “Área 1-B”, objeto registral inexistente/irregular, e tenta instituir “condomínio a posteriori” em momento em que todas as áreas designadas pelas siglas AP 01 a 35 já ostentavam matrículas próprias;
- d) **Contradição de regimes jurídicos:** referência a condomínio edilício (Lei nº 4.591/1964) na convenção e a desmembramento na narrativa registral.

DAS AVERBAÇÕES NULAS DO REGISTRO DA SUPOSTA CONVENÇÃO NA MATRÍCULA Nº 13.907 E NAS MATRÍCULAS DERIVADAS

Ainda em 14/01/2002, o Registrador promoveu 36 averbações sob o título “Convenção de Condomínio”, afirmando registro no Livro 3-B Auxiliar, lançando-as não apenas nas matrículas das áreas AP 01 a AP 35, mas também na AV-09 da matrícula nº 13.907, onde permanecia a área remanescente de 368.375,76 m². Os atos são inválidos por:

- a) **Ausência de título idôneo:** baseiam-se em ato lançado em Livro Auxiliar, inapto a produzir efeitos reais;
- b) **Incompatibilidade objetiva** entre a origem descrita no Livro Auxiliar (Área 1-B) e as origens narradas nas matrículas derivadas (Gleba 1-B), rompendo a identidade do imóvel (especialidade objetiva);
- c) **Inverdade registral objetiva:** averbação de “convenção de condomínio” pressupõe instituição válida inexistente no fôlio real;
- d) **Invalidade específica da averbação na matrícula nº 13.907:** o instrumento particular não foi subscrito pelos titulares da área remanescente, faltando legitimação formal para lançamento na matrícula mãe.



**DA CONVERSÃO ILEGAL DE CERTIFICAÇÕES DECLARATÓRIAS EM AVERBAÇÕES NA
RENOVAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 13.907**

Em 14/06/2021, o Registrador promoveu a renovação da matrícula no 13.907 para a matrícula no 13.907-A, sem se limitar à reprodução fiel do fôlio anterior, criando e requalificando atos inexistentes. Em especial:

- (i) a suposta anexação da Gleba 1-A ao lote no 32 passou a constar como AV-04, embora no fôlio originário figurasse apenas como certificação/lançamento declaratório; e
- (ii) as saídas das áreas AP 01 a AP 35 passaram a constar agrupadas na AV-07, com supressão das datas específicas que constavam na matrícula originária, referentes às saídas das áreas designadas pelas siglas AP 28 (18/05/1987), AP 4 e AP 5 (09/02/1988), AP 15 (06/04/1988), AP 17 (12/10/1989), AP 3 (30/10/1990) e AP 25 (16/05/1997). Em consequência, as AV-04 e AV-07 são inválidas por criação *ex novo* e alteração do histórico registral, caracterizando as seguintes ilegalidades:
 - a. **Violação ao dever de fidelidade da matrícula renovada**, que deve ser transposição fiel, integral e cronologicamente idêntica do fôlio anterior;
 - b. **Conversão ilegítima de certificações/declarações em averbações com aparência constitutiva**, em afronta à tipicidade e à legalidade dos atos registrais;
 - c. **Supressão de elemento essencial (datas)**, afetando cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186);
 - d. **Alteração cronológica e inverdade registral objetiva**, ao dar aparência de simultaneidade de saída de 35 áreas da matrícula mãe.

**DA INVERSÃO ILEGAL DA ORDEM DOS REGISTROS NA RENOVAÇÃO DA MATRÍCULA Nº
13.907**

Além das ilegalidades já demonstradas anteriormente, o Registrador aproveitou a AV-07 irregularmente criada para fazer constar na matrícula 13.907-A o registro da convenção de condomínio em posição anterior às saídas das áreas AP 01 a AP 35, em clara **inversão da ordem lógica e temporal dos atos registrais da matrícula originária**.

Em consequência, a matrícula renovada não reflete a sequência histórica real dos atos e não pode produzir efeitos válidos enquanto não restaurada a ordem cronológica do fôlio. A inversão praticada caracteriza as seguintes ilegalidades:

- a) **Violação aos princípios da cronologia e da prioridade registral**, vedada a reordenação do passado do fôlio;



- b) **Alteração da linha do tempo registral**, ao permitir que ato de 2002 aparente preceder saídas ocorridas entre 1987 e 1997;
- c) **Criação artificial de pressuposto para validade da convenção**, sugerindo que as áreas ainda integravam a matrícula-mãe quando registrada a convenção;
- d) **Desvio funcional da renovação de matrícula**, utilizada como instrumento de rearranjo do histórico registral.

DA AVERBAÇÃO NULA NO LIVRO 3-B AUXILIAR DA SUPOSTA “RETIFICAÇÃO” DA CONVENÇÃO

26. Em 19/07/2024, o Registrador promoveu a averbação 01 do Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, de suposta retificação da convenção, com base em instrumento particular de 03/05/2024, afirmando área total de 44.670,99 m², resultante de alegado desmembramento da Gleba 1-B. O ato é inválido por:

- a) **Inadequação absoluta do meio registral**: o Livro Auxiliar não tem aptidão para produzir, modificar ou retificar situações jurídicas reais;
- b) **Incompatibilidade objetiva e inexistência de objeto jurídico**: o Ato no 537 vincula-se à “Área 1-B”, a AV-01 passa a falar em “Gleba 1-B”, e a matrícula nº 13.907-A registra, de forma ilegal, “Área 1-B”. Não há identidade objetiva nem suporte dominial apto.

DA NULIDADE DAS AVERBAÇÕES REFLEXAS DA “RETIFICAÇÃO” NA MATRÍCULA Nº 13.907-A E NAS MATRÍCULAS DAS ÁREAS AP 01 A AP 35

Em 19/07/2024, com fundamento exclusivo na AV-01 do Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, o Registrador promoveu averbações de “Remissão/Retificação” na matrícula no 13.907-A e nas matrículas das áreas AP 01 a AP 35. Os atos são inválidos por:

- a) **Ausência de título causal idôneo**: ato originário inválido não sustenta averbação reflexa (princípio da causalidade);
- b) **Impossibilidade de produzir efeitos reais a partir de Livro Auxiliar**, que não tem função constitutiva nem modificativa de direitos reais;
- c) **Uso indevido do rótulo “retificação”**: não se trata de correção de erro material nos termos do art. 213 da LRP, mas de tentativa de reconstrução do regime jurídico e da narrativa registral.

DAS ILEGALIDADES DECORRENTES DA CERTIDÃO DECLARATÓRIA SEM DATA QUE RENOMEOU AS ÁREAS NA MATRÍCULA Nº 13.907-A



A certidão declaratória sem data registrada ao final da matrícula nº 13.907-A, que passou a denominar as áreas AP 01 a AP 35 como “áreas privativas” e a área remanescente como “Área Condominial”, é inválida por:

- a) **Violação à fidelidade objetiva do fôlio:** a AV-08 da matrícula originária (e AV-05 da matrícula renovada) identifica os imóveis como “áreas designadas pelas siglas AP” e “área remanescente”;
- b) **Requalificação indevida do regime jurídico:** “área privativa” e “área condominial” são categorias típicas de condomínio edilício e pressupõem instituição válida (unidades, frações ideais e áreas comuns), inexistente no fôlio real;
- c) **Violação à especialidade objetiva:** altera-se a identidade do imóvel por nomenclaturas incompatíveis sem título constitutivo hábil;
- d) **Indução de aparência de condomínio edilício inexistente,** por terminologia técnica que reescreve a natureza do parcelamento sem base registral;
- e) **Supressão de elemento essencial:** a ausência de data compromete cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186), sendo, por si só, fator de nulidade do registro.

III. DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS EM ATENDIMENTO AOS QUESITOS APENAS DE UMA DAS PARTES

As **duas** diligências determinadas no curso do recurso voluntário junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói deixaram de cumprir sua função instrutória, ao desconsiderar integralmente os quesitos formulados pela parte recorrente, convertendo-se em ato unilateral de atendimento apenas das demandas da parte recorrida.

Tal proceder configura falta de isonomia e tratamento diferenciado oferecido por este Conselho aos pedidos de uma das partes, visto que ambas solicitaram que fossem realizadas diligências, e a Presidência deste Conselho optou pelo atendimento - por duas vezes - das demandas de apenas uma delas, ignorando completamente os apelos da outra.

Tal vício, se não sanado, compromete o devido processo administrativo tributário, o contraditório substancial, e o dever de instrução completa, por caracterizar violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal e aos princípios do devido processo administrativo tributário e da motivação dos atos administrativos.

Em virtude do exposto, requer-se a realização de nova diligência junto ao Cartório do 16º Ofício, a fim de que responda aos **quesitos elaborados pela parte recorrente**, garantindo-se à parte recorrida que formule perguntas de seu interesse, caso queira, garantindo assim a



igualdade de condições entre as partes, a lisura do trâmite do processo administrativo tributário, a ampla defesa e o contraditório.

Havendo o reconhecimento da falha apontada e o atendimento do requerido, pede-se prazo para que sejam encaminhados os quesitos da parte recorrente, a fim de que esta tenha a mesma oportunidade que foi concedida à parte recorrida.

Informa-se, ainda, que a parte recorrente desiste da diligência solicitada às Fls. 160, em virtude de as plantas encaminhadas pelo Cartório e anexadas às Fls. 207 e 200 demonstrarem de forma inequívoca que, tanto no projeto de parcelamento da Gleba 1, como no projeto de parcelamento da Gleba 1-B, a área do pesqueiro não fazia parte da área utilizada do condomínio que se pretendia implantar, mas sim da área condominial de 464.615,76 m², no primeiro caso, e de 368.375,76 m², no segundo caso.

IV. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se, mui respeitosamente:

- i. O cumprimento da diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói, para que responda de forma objetiva os quesitos que serão apresentados;
- ii. A anexação da presente petição aos processos 030/0033561/2019, 030/0033563/2019, 030/0000214/2020, 030/0000215/2020, 030/0000357/2020, 030/0000986/2020, 030/0033487/2019, 030/0000549/2020, 030/0000642/2020, 030.000562.2020; 030.000547.2020 e 9900025342/2024, cujos proprietários são representados pelo patrono subscrevente e que também aguardam julgamento por este d. Conselho;
- iii. Em sendo aprovado o envio dos quesitos, a anexação das respostas encaminhadas pelos Oficiais do Cartório do 16º Ofício de Niterói ao presente processo e aos listados no item 2;
- iv. A designação dos julgamentos dos processos listados somente após a anexação das respostas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, sob pena de ficar configurado o não atendimento às prerrogativas do devido processo administrativo, ampla defesa e contraditório;
- v. Em caso de não atendimento dos Oficiais do Cartório do 16º Ofício de Niterói à solicitação encaminhada por este D. Conselho, que sejam tomadas todas as medidas jurídicas para o cumprimento dessa obrigação legal.

Nestes Termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2026.

Miguel Gurgel Silva Pinto – OAB/RJ: 196.341



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 05 Janeiro 2026, 20:17:32



ZapSign
By Truora

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 428

Status: Assinado

Documento: MANIFESTAÇÃO.Pdf

Número: 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357

Data da criação: 05 Janeiro 2026, 20:16:45

Hash do documento original (SHA256): 4ae0e0d109bbafaed46ebf51911be5977a4fb392b07210678bb13c5c898c8ded



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Data e hora da assinatura: 05/01/2026 20:17:32
Token: 539a3492-a353-4770-bd2d-6a3f79e9ddd0

Assinatura

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5521994841949
E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

IP: 179.218.15.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36
(KHTML, like Gecko) Chrome/143.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assinado por: NILCEIA DE SOUZA DUARTE - 2265148

Data: 06/01/2026 12:48

Nº do documento:	00028/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	INFORMAÇÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/01/2026 13:26:35		
Código de Autenticação:	DB5C7DCCD6839C88-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem,

Informamos que o pedido de diligência formulado pelo Patrono do contribuinte será apreciado nos autos do processo 030/033561/2019 e que a decisão ali tomada será extensiva ao presente processo.

CC em 07/01/2026

Documento assinado em 08/01/2026 13:26:35 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Em atenção aos princípios do contraditório e da ampla defesa, solicito que seja dada ciência ao recorrente do indeferimento assim como a própria manifestação da Representação Fazendária (peças 51 a 55).

Caso haja nova manifestação do contribuinte, remeter o p.p. à Representante Maria Elisa.

06/04/2026, 13:57

RE: Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

PROCNIT

Fis: 432



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Apr 6, 2026 at 1:32 PM Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel, boa tarde.

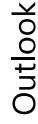
Em atendimento à solicitação do Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes e aos princípios do contraditório e da ampla defesa, estamos encaminhando em anexo o despacho de indeferimento do seu pedido de diligência junto ao 16º Registro Geral de Imóveis, bem como a manifestação da Representação Fazendária, para que seja dada a ciência e respondido no prazo de 30 dias, de acordo com o Art. 19 da Lei 3.368/2018.

Solicitamos confirmação de recebimento dessa mensagem.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



about:blank



No mais, permaneço à disposição.

F|s: 434



<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>


PREFEITURA DE
niterói
TEMPO DE AVANÇAR
FAZENDA

04/05/2026, 16:10

RE: Processos: 030/0033487/2019, 030/0033561/2019, 030/0033563/2019, 030/00214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

Fis: 435

PROCNIT

030/000986/2020

No mais, desejo uma excelente semana.

Atenciosamente,



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Apr 6, 2026 at 1:32 PM Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel, boa tarde.

Em atendimento à solicitação do Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes e aos princípios do contraditório e da ampla defesa, estamos encaminhando em anexo o despacho de indeferimento do seu pedido de diligência junto ao 16º Registro Geral de Imóveis, bem como a manifestação da Representação Fazendária, para que seja dada a ciência e respondido no prazo de 30 dias, de acordo com o Art. 19 da Lei 3.368/2018.

Solicitamos confirmação de recebimento dessa mensagem.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



about:blank



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROC/NIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 436

EXMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES DE NITERÓI

Processo Nº: **030.033561.2019.**

CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, por seu procurador infra-assinado, mui respeitosamente, à presença de V.Sa., apresentar sua

MANIFESTAÇÃO À PROVA NOVA E À REITERAÇÃO FAZENDÁRIA

com fundamento nos fatos e no direito a seguir expostos.

I. DA SÍNTESE DA MANIFESTAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO FAZENDÁRIA

Trata-se de manifestação apensada às fls. 260 dos autos, por meio da qual a D. Representação Fazendária reitera os fundamentos anteriormente expendidos (fls. 144/153), sustentando que a área de 368.375,76 m², registrada no Registro Geral de Imóveis em nome de Paulo Romero de Castro e seus sete sócios, constituiria área comum de suposto condomínio edilício, cuja fração ideal de 1/35 avos seria atribuível ao Recorrente, nos termos do Anexo II da Lei Municipal nº 2.597/2008.

Como elemento adicional, foi juntada ata de reunião administrativa realizada em 25/02/2026, na qual se consignou entendimento adotado no processo nº 080.003650/2005, segundo o qual área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 m² continua a ser considerada área comum tributável de condomínio edilício regularmente instituído, apesar de suas restrições de uso.

A manifestação fazendária, assim, busca sustentar a aplicabilidade, por analogia, desse entendimento ao caso em exame.

Todavia, o precedente invocado refere-se a situação em que houve efetiva instituição e registro de **condomínio edilício**, com definição de áreas comuns, inclusive a de 96.631,42 m², submetida a regime de frações ideais cuja titularidade é atribuída aos condôminos no fôlio real.

No presente caso, ao contrário, a área controvertida encontra-se registrada como remanescente de desmembramento, sem qualquer instituição formal de condomínio edilício ou atribuição de frações ideais. Assim, eventual tributação, se devida, deve recair sobre os titulares indicados no registro imobiliário.

Nessa perspectiva, a tentativa de transposição do referido precedente **é irrelevante** para a elucidação do núcleo jurídico da controvérsia, que permanece centrado na definição da natureza jurídica da área, da titularidade dominial e da consequente legitimidade passiva tributária, à luz do registro imobiliário.

Adicionalmente, a D. Representação Fazendária destaca trecho de ofício do RGI (fl. 228), no qual se ressalta a prerrogativa do Município de revisar, corrigir ou cancelar a inscrição municipal atribuída ao imóvel, classificado administrativamente como “Área Condominial”, em desconformidade com a realidade registral do imóvel.

Tal circunstância, contudo, também não interfere na definição da controvérsia posta, uma vez que eventuais alterações cadastrais produzem efeitos exclusivamente no âmbito administrativo, não sendo aptas a modificar a natureza jurídica do bem nem a titularidade dominial definida no registro imobiliário, tampouco a gerar qualquer efeito jurídico em relação ao Recorrente.

II. DA INAPLICABILIDADE DO PRECEDENTE ADMINISTRATIVO INVOCADO

A tentativa de aplicação, por analogia, do entendimento adotado no processo nº 080.003650/2005 ao presente caso não se sustenta sob o ponto de vista jurídico.

No precedente invocado, estão presentes os elementos caracterizadores de condomínio edilício regularmente instituído: houve aprovação municipal, expedição de certidão apta ao registro, efetivo registro no fôlio real, qualificação da área de 96.631,42 m² como área comum e instituição de convenção condominial com definição de frações ideais, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e do art. 1.332 do Código Civil. Nesse contexto, a tributação decorre da titularidade das frações ideais atribuídas aos condôminos, que mantêm relação jurídica direta com a área comum.

No presente caso, diversamente, não houve instituição nem registro de condomínio edilício na Área 1-B, tampouco convenção ou atribuição de frações ideais. Ao contrário, houve registro de desmembramento, nos termos da Lei nº 6.766/1979, tendo a área de 368.375,76 m² sido qualificada no Registro Geral de Imóveis como remanescente, com matrícula própria nº 13.907 e titularidade de terceiros. **O Recorrente não detém propriedade, domínio útil ou posse sobre essa área, nem mantém qualquer vínculo jurídico com o imóvel.**

Dessa forma, não se está diante de situações análogas, mas de regimes jurídicos distintos e incomunicáveis. A utilização de analogia, nesse contexto, implicaria a criação de hipótese de sujeição passiva não prevista em lei, o que é vedado pelo art. 108, §1º, do Código Tributário Nacional.

Assim, o precedente invocado não possui aptidão para influenciar a solução da presente controvérsia, **que deve ser resolvida à luz do regime jurídico aplicável ao imóvel**, tal como definido pelo registro imobiliário.



III. DA DELIMITAÇÃO JURÍDICA DA CONTROVÉRSIA

À luz das manifestações constantes dos autos, a controvérsia posta revela-se objetiva e passível de delimitação precisa, não sendo alterada pela juntada do documento novo ou pela tentativa de aplicação analógica de precedente administrativo.

A questão central a ser dirimida restringe-se à verificação de três elementos jurídicos fundamentais:

- (i) a natureza jurídica da área de 368.375,76 m² — se integrante de condomínio edilício regularmente instituído ou se remanescente de desmembramento;
- (ii) a titularidade dominial do referido imóvel, conforme definida no registro imobiliário;
- (iii) a consequente legitimidade passiva tributária, à luz dos arts. 32, 34 e 121 do Código Tributário Nacional.

Tais elementos são logicamente encadeados e interdependentes, pois a definição da natureza jurídica do imóvel condiciona a identificação de sua titularidade dominial, que, por sua vez, determina a configuração da sujeição passiva tributária.

Nesse contexto, não se mostram relevantes para a solução da controvérsia considerações fundadas em classificações administrativas, destinações projetadas, restrições de uso ou analogias com situações submetidas a regimes jurídicos distintos, uma vez que a definição dos elementos acima indicados decorre, de forma direta, do regime jurídico do registro imobiliário.

Desse modo, a solução da presente demanda deve ser construída a partir da análise objetiva desses três elementos, à luz do conjunto probatório constante dos autos e das normas legais aplicáveis.

IV. DA NATUREZA JURÍDICA DA ÁREA DE 368.375,76 m²

A prova documental constante dos autos, especialmente aquela oriunda do Registro Geral de Imóveis, demonstra de forma consistente que a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de **área remanescente de desmembramento**, com titularidade definida.

1. Certidão emitida pelo Município relativa ao desmembramento da Gleba 1-B

- A certidão nº 30/02968/86 (fls. 190/198), emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda, atesta que a Área 1-B foi **objeto de desmembramento**, com a criação de 35 áreas privativas.



De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1-B, situada em Itacatiara, com área
de 368.375,76 m², inscrita sob o nº 060.7

2. Documentos de solicitação de averbação de desmembramento da Gleba 1-B

- Entre os documentos enviados pelo cartório do 6º Ofício do RGI em atendimento à diligência promovida por este Conselho e anexados aos autos, encontram-se os seguintes, apresentados pelos proprietários da Gleba 1-B juntamente com a certidão nº 30/02968/86:

- A. requerimento de averbação (fls. 184) de desmembramento da Área 1-B;
- B. memorial descritivo para averbação (fls. 186) de desmembramento da Área 1-B.

3. Anúncio publicado pelo RGI estipulando prazo para objeções ao registro de desmembramento da Gleba 1-B

- Também entre os documentos enviados pelo cartório do 6º Ofício do RGI em atendimento à diligência promovida por este Conselho e anexados aos autos, encontra-se o anúncio mandado publicar pelo próprio cartório no jornal de maior circulação do município, divulgando publicamente o pedido de registro do desmembramento da Gleba 1-B e dando prazo para que eventuais objeções fossem encaminhadas.
- Considerando que o registro foi efetivamente realizado em 20/5/1986, infere-se que não houve manifestação de oposição, inclusive por parte da Administração à época.

4. Registro do desmembramento da Gleba 1-B

- A AV-05 da matrícula nº 13.907-A (fls. 176/182) consigna o registro do parcelamento da Área 1-B sob a modalidade de desmembramento em 35 áreas, nos termos da Lei nº 6.766/1979, e não sob a forma de instituição de condomínio edilício, regido pela Lei 4.591/1964.

5. Registro da área de 368.375,76 m² como remanescente de desmembramento

- O próprio registro imobiliário qualifica a área como remanescente, ainda que, em âmbito administrativo, tenha sido denominada como “área condominial”. Tal denominação, contudo, não possui o condão de alterar sua natureza jurídica,



uma vez que não houve instituição formal de condomínio edilício com o respectivo registro de convenção e atribuição de frações ideais.

Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de n.ºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de n.ºs. 019 á 035, e parte da de n.º 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o n.º 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados.

Além de não ter se oposto ao registro no prazo estipulado em anúncio publicado em jornal de grande circulação, a Representação Fazendária da época, ao tomar conhecimento obrigatório de sua efetivação, por força do princípio registral da publicidade, poderia, caso tivesse algum motivo, ter buscado sua anulação pela via própria e em tempo oportuno. Não o fez.

Assim, consolidou-se no registro imobiliário a qualificação da área como remanescente de desmembramento, em conformidade com os princípios da publicidade, continuidade e especialidade registral.

Não obstante a consolidação da situação registral há quatro décadas, a atual Representação Fazendária sustenta entendimento que busca afastar os efeitos jurídicos do registro imobiliário, com base em noções de 'natureza condominial projetada', na prevalência de elementos administrativos não registrados e na analogia com situações distintas — construções que não encontram respaldo no ordenamento jurídico vigente.

V. DA TITULARIDADE DOMINIAL

A titularidade dominial da área de 368.375,76 m² decorre diretamente do registro imobiliário, único meio juridicamente apto a constituir, declarar e tornar oponível a terceiros o direito de propriedade, nos termos da legislação civil vigente.

Conforme se verifica da matrícula n.º 13.907-A do Registro Geral de Imóveis (fls. 176/182), a área remanescente de 368.375,76 m² encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros determinados, ali expressamente qualificados como seus proprietários.



PROPRIETÁRIOS: 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, Niterói/RJ; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, Niterói/RJ; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 128.968.887-72, portadores das identidades nºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a Rua dos Ipês, nº 037, Niterói/RJ.

O referido registro, dotado de presunção de legitimidade e oponibilidade *erga omnes*, define de forma objetiva e vinculante a titularidade dominial do imóvel, não havendo qualquer elemento nos autos que indique a transferência, atribuição ou compartilhamento desse direito em favor do Recorrente.

Ademais, inexistente no fôlio real qualquer registro de instituição de condomínio edilício que pudesse, em tese, vincular o Recorrente à área mediante fração ideal, tampouco qualquer averbação que lhe atribua direito real sobre o referido imóvel.

Assim, à luz do sistema registral brasileiro e dos princípios que o regem — notadamente os da publicidade, continuidade e especialidade —, a área de 368.375,76 m² permanece sob a titularidade exclusiva dos proprietários constantes do registro, não havendo qualquer relação dominial entre o Recorrente e o imóvel.

Eventuais classificações administrativas ou construções interpretativas dissociadas do registro imobiliário não possuem aptidão para alterar a titularidade dominial, que somente pode ser modificada mediante novo registro no fôlio real, nos termos da lei.

VI. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA DO RECORRENTE

A sujeição passiva tributária no caso do IPTU está diretamente vinculada à existência de relação jurídica entre o contribuinte e o imóvel, nos termos do Código Tributário Nacional.

Dispõe o CTN que:



- o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel (art. 32);
- o contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título (art. 34);
- a sujeição passiva exige relação direta e pessoal com o fato gerador (art. 121).

No caso concreto, conforme demonstrado nos itens anteriores:

- a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de área remanescente de desmembramento;
- sua titularidade dominial encontra-se regularmente inscrita no Registro Geral de Imóveis em nome de terceiros;
- inexistente qualquer registro que atribua ao Recorrente direito real, fração ideal ou vínculo dominial sobre o referido imóvel;

Além disso, conforme demonstrado por prova documental constante dos autos, o Recorrente:

- não exerce **posse direta ou indireta**, não é titular de **domínio útil** e nem tem **fruição econômica** sobre a área de 368.375,76 m², conforme Manifestação Técnica nº 31394989 emitida pela Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas do Instituto Estadual do Ambiente, anexada aos autos;

Neste sentido, concluímos que áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET.
O PESET, no uso de suas atribuições, declara que, s.m.j., **TEM A OPOR**, em relação à posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A.

- não **possui qualquer tipo de acesso à área** (conforme atestado pelo parecer do Setor de Diligências deste Conselho, anexado aos autos).

Referente a área remanescente, não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio. Ressalto ainda que não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada.

Dessa forma, não se verifica, em relação ao Recorrente, nenhuma das hipóteses legais que autorizam sua qualificação como sujeito passivo da obrigação tributária.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre quem detém a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel:



“(…) 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. (...)”

(STJ - REsp: 1111202 SP 2009/0009142-6, Relator.: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/06/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 18/06/2009 RSSTJ vol. 37 p. 270)

No mais, o STJ também já consolidou o entendimento de que não se pode exigir tributo de quem não detenha relação jurídica com o fato gerador (REsp 1.299.303/SC).

Eventuais classificações administrativas ou construções interpretativas dissociadas do registro imobiliário não possuem aptidão para criar vínculo jurídico inexistente, tampouco para ampliar, por analogia, a sujeição passiva tributária, em afronta ao disposto no art. 108, §1º, do CTN.

Ademais, a inexistência de qualquer relação fática do Recorrente com a área quanto à posse, ao acesso ou à fruição econômica reforça, sob o aspecto material, a ausência de conexão com o fato gerador do imposto.

Assim, à luz da legislação aplicável, da prova registral constante dos autos e da jurisprudência consolidada, resta demonstrada, de forma inequívoca, a **ilegitimidade** passiva do Recorrente em relação à exigência tributária discutida.

VII. DA PREVALÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A DEFINIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA, DA TITULARIDADE DOMINIAL E DA LEGITIMIDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA

A conclusão acima decorre diretamente do regime jurídico do registro imobiliário, que o posiciona como o elemento central para a definição da natureza jurídica dos imóveis, da titularidade dominial e dos efeitos jurídicos delas decorrentes.

Nos termos do Código Civil, a propriedade imobiliária se constitui mediante registro (art. 1.245), sendo igualmente oponíveis a terceiros os direitos reais a partir de sua inscrição no fôlio real (art. 1.227).

Do mesmo modo, a instituição de condomínio edilício — e, por consequência, a existência de área comum e frações ideais — depende de ato formal devidamente registrado (art. 1.332).

No caso concreto, conforme demonstrado:

- o registro imobiliário qualifica a área de 368.375,76 m² como área remanescente de desmembramento;
- a titularidade dominial encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros;



- inexistência de qualquer registro de instituição de condomínio edilício ou de atribuição de fração ideal ao Recorrente.

Dessa forma, o próprio registro imobiliário, por si só, afasta, de maneira objetiva, tanto a caracterização da área como bem comum condominial quanto a possibilidade de vinculação do Recorrente à referida área.

Eventuais classificações administrativas ou interpretações dissociadas do registro imobiliário não possuem eficácia para alterar a natureza jurídica do imóvel, redefinir sua titularidade ou criar vínculos jurídicos inexistentes, sob pena de subversão do sistema registral brasileiro.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que o cadastro municipal não prevalece sobre o sistema registral imobiliário para fins de definição da titularidade e da responsabilidade tributária.

Assim, à luz do ordenamento jurídico vigente, a pretensão da Representação Fazendária de fazer prevalecer interpretação administrativa diversa da realidade registral não se compatibiliza com o disposto nos artigos 1.227, 1.245 e 1.332 do Código Civil.

O registro imobiliário constitui o parâmetro determinante para a solução da presente controvérsia, conduzindo, de forma direta e necessária, ao reconhecimento:

- da natureza jurídica da área como remanescente de desmembramento;
- da titularidade dominial exclusiva de terceiros;
- e da consequente ilegitimidade passiva do Recorrente.

VIII. DA INOPONIBILIDADE DE PROJETOS ADMINISTRATIVOS OU DO CADASTRO MUNICIPAL

Ainda que se considerem reclassificações administrativas da natureza do imóvel, referências à “natureza condominial projetada” ou alterações cadastrais promovidas ao longo de três décadas, estas não possuem eficácia constitutiva de direitos reais, nem aptidão para alterar a natureza jurídica do bem ou a titularidade dominial definida no registro imobiliário, nos termos da legislação civil e registral (art. 1.227 do Código Civil).

Nos termos da jurisprudência consolidada, o cadastro municipal não tem o condão de prevalecer sobre a eficácia própria do registro imobiliário para fins de definição da titularidade e da responsabilidade tributária:

“(...) 2) O cadastro do imóvel junto ao Município não se sobrepõe às informações contidas no Cartório de Registro de Imóveis. (...)”

(TJ-AP - APL: 00004772920188030003 AP, Relator: Desembargador JAYME FERREIRA, Data de Julgamento: 13/07/2021, Tribunal)



"(...) A certidão de inscrição municipal não constitui prova de propriedade imóvel, dada sua finalidade cadastral para cobrança de IPTU (...)"

(TJ-MG - AC: 10355180000216001 Jequeri, Relator: Marcelo Rodrigues, Data de Julgamento: 20/07/2021, Câmaras Cíveis / 2ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/07/2021)

Assim, eventual enquadramento do imóvel como “área condominial” no cadastro municipal, sem correspondência no registro imobiliário, deve ser corrigido pela Administração, e a própria manifestação do RGI (fl. 228) esclarece que:

*"cabe ao Município revisar, corrigir ou cancelar a **inscrição municipal** que ele próprio atribuiu à área de 368.375,76 m²".*

Tal classificação administrativa, sem respaldo no fôlio real, não é juridicamente apta a:

- instituir condomínio edilício;
- criar frações ideais; ou
- gerar obrigação tributária e vincular terceiros à condição de contribuintes.

Dessa forma, **não há fundamento jurídico** para que a Administração, com base exclusivamente em reclassificação cadastral, atribua ao Recorrente obrigação tributária relativa a imóvel com o qual não mantém qualquer vínculo jurídico.

IX. DA CONCLUSÃO

À luz do conjunto probatório constante dos autos e do ordenamento jurídico aplicável, a controvérsia posta revela-se objetivamente delimitada e passível de solução direta.

Conforme demonstrado ao longo da presente manifestação:

- a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de área remanescente de desmembramento, nos termos do registro imobiliário;
- a titularidade dominial do imóvel encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros, sem qualquer participação do Recorrente;
- inexistência de vínculo jurídico — dominial, possessório ou de qualquer outra natureza — entre o Recorrente e a referida área;
- não há registro de instituição de condomínio edilício, nem atribuição de fração ideal que pudesse fundamentar sua vinculação à condição de contribuinte.

Nesse contexto, a pretensão fazendária funda-se em elementos dissociados do registro imobiliário sem respaldo no sistema jurídico vigente, notadamente:



- analogias entre situações juridicamente distintas sob o ponto de vista fático e jurídico;
- classificações administrativas sem correspondência no registro imobiliário;
- invocação de “natureza jurídica projetada”, com a pretensão de atribuir, por ato administrativo, efeitos próprios da instituição registral de condomínio edilício;
- atribuição de sujeição tributária passiva a terceiro sem vínculo jurídico real com o imóvel.

Todavia, nos termos da legislação civil, do Código Tributário Nacional e da jurisprudência consolidada, o registro imobiliário constitui o parâmetro determinante para a definição da natureza jurídica do imóvel, da titularidade dominial e da consequente sujeição passiva tributária.

Dessa forma, a inexistência de qualquer vínculo jurídico entre o Recorrente e o imóvel afasta, de maneira direta e suficiente, a possibilidade de sua inclusão no polo passivo da obrigação tributária.

Trata-se, portanto, de exigência materialmente inválida, fundada em premissas incompatíveis com a realidade registral e com os critérios legais de definição do sujeito passivo, o que evidencia a existência de vício material no processo administrativo nº 030.017588.2019, a justificar a anulação dos atos dele decorrentes, nos termos das Súmulas nº 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do art. 56 da Lei Municipal nº 3.048/2013.

X. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se respeitosamente:

1. O reconhecimento da **ilegitimidade passiva do Recorrente**, nos termos dos arts. 32, 34 e 121 do Código Tributário Nacional;
2. O consequente **cancelamento integral da exigência tributária** objeto do presente processo administrativo;

Na remota hipótese de não acolhimento dos pedidos principais:

3. o reconhecimento da **natureza jurídica da área de 368.375,76 m² como remanescente de desmembramento**, nos termos do fólio real, afastando-se sua caracterização, em âmbito administrativo, como área comum de condomínio edilício e qualquer forma de rateio baseada em supostas frações ideais;



4. o reconhecimento de que **eventual exigência tributária referente à área não pode ser dirigida ao Recorrente**, mas apenas a quem ostente vínculo jurídico com o imóvel, à luz do registro imobiliário e dos arts. 32 e 34 do CTN;
5. subsidiariamente, e apenas na hipótese de não acolhimento dos pedidos anteriores, o reconhecimento da **nulidade do processo administrativo nº 030.017588.2019**, por vício material consistente na premissa equivocada quanto à natureza jurídica do imóvel e na indevida identificação do sujeito passivo, com a consequente anulação dos atos administrativos dele decorrentes, nos termos das Súmulas nº 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do art. 56 da Lei Municipal nº 3.048/2013;
6. a **desconsideração do documento novo** juntado pela Representação Fazendária, por sua inaplicabilidade ao caso concreto;
7. o **regular prosseguimento do feito**, com seu encaminhamento prioritário ao julgamento pelo Plenário, Sem observância ao princípio da duração razoável do processo, caso não acolhidos de plano os pedidos principais;
8. a concessão do **direito de sustentação oral**, por ocasião do julgamento;
9. que a presente manifestação seja **considerada nos processos conexos** que tratam da mesma matéria, a saber:

Processos:

- **030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019,
030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020,
030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020**

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026.



MIGUEL GURGEL SILVA PINTO
OAB/RJ: 196.341



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 04 Maio 2026, 16:00:45



ZapSign
By Truora

PROCNIT
Processo: 030/0000986/2020
Fls: 448

Status: Assinado

Documento: Manifestação.Pdf

Número: e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216

Data da criação: 04 Maio 2026, 16:00:09

Hash do documento original (SHA256): 5a9cd5fc0191381ec7bc1a2b548184e4c9a8a1d6c587df76ef5718d18ff5fb36



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Data e hora da assinatura: 04/05/2026 16:00:44
Token: 7a4df74c-4d10-4ac0-92b0-d4a7890e8b1c

Assinatura

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Pontos de autenticação:

Telefone: 5521991171344

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

IP: 186.205.10.221

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36
(KHTML, like Gecko) Chrome/147.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assinado por: ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - 2425460

Data: 05/05/2026 10:23

Nº do documento:	00026/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	05/05/2026 10:21:29		
Código de Autenticação:	63F33BC717FADF04-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem à Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, face manifestação do contribuinte na peça 68.

CC em 05/05/2026

Documento assinado em 05/05/2026 10:21:29 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000986/2020

Senhor Presidente,

Reitero os termos de minha manifestação anterior (fls. 275 a 282), especialmente no que diz respeito à área de 368.375,76 m² ser **área comum do Condomínio Village Itacoatiara**, devendo ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

No que tange à prova nova mencionada pelo recorrente, informo que se refere a **caso praticamente idêntico**, relativo ao projeto de condomínio horizontal na Estrada Frei Orlando, aprovado por meio do processo 080003650/2005, em que **foi esclarecido pela SMU que a área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 m² e diversas restrições, inclusive para construção e desmatamento, corresponde a uma área comum do condomínio horizontal**. Essas informações constam do projeto aprovado pela SMU e da ata de reunião na qual estavam presentes servidores da SMU, o Subsecretário da Receita Municipal, o Diretor do Departamento de Fiscalização (DEFIS) e o auditor fiscal designado para atualização do cadastro imobiliário. Esses documentos foram anexados às fls. 257 a 269 do processo 030033561/2019.

Ressalto ainda que, para o RGI (fl. 404), “somente o município, que aprovou o projeto em 1986, pode esclarecer a natureza jurídica da área que denominou “Área Condominial” atribuindo-se inscrição municipal própria, bem como requerer a alteração, correção e/ou cancelamento de inscrição, enfim o que entender cabível ao caso”.

Diante do exposto, solicito que os autos sejam encaminhados ao relator, para prosseguimento.

Conselho de Contribuintes, 5 de maio de 2026.

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

Nº do documento:	00186/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/05/2026 09:25:02		
Código de Autenticação:	BAEE09565461144E-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De Ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares, para análise dos documentos oriundos das diligências e das manifestações por parte do recorrente e da representação fazendária, e posterior disponibilização do processo administrativo para continuidade do julgamento.

CC em 06 de maio de 2026

Documento assinado em 06/05/2026 09:25:02 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Exmo. Sr. Presidente,

Solicito a inclusão em pauta.

Niterói, 13 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

EMENTA: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO.
IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO
COMPLEMENTAR

1. A existência ou propositura 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.

RECURSO NÃO CONHECIDO COM A
EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO
DO MÉRITO

Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA e recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.193-2 e nº 167.194-0.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de

atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 91/95, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

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

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

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

É o relatório.

Dispõe o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18 que a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ao litígio nas instâncias administrativas:

Art. 92. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ou em desistência ao litígio nas instâncias administrativas.

Parágrafo único. O curso do processo administrativo, quando houver matéria distinta da constante do processo judicial, terá prosseguimento em relação à matéria diferenciada.

No caso em tela, o sujeito passivo ajuizou demanda judicial (processo nº 0840945-48.2024.8.19.0002) pugnando pela anulação dos lançamentos de IPTU relativos às inscrições nº 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5.

Com efeito, a referida ação anulatória foi julgada procedente pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói para:

(1) anular os processos administrativos n. 030.017583.2019 e n. 9400.057840.2024, em que constam as partes, salientando os efeitos ex tunc da presente anulação;

(2) determinar, por via de consequência, que nos dados cadastrais das inscrições PMN 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5 volte a constar as áreas, respectivamente, de 1.301,50 m², 1.345,50 m², 5.136,17 m², 1.585 m² e 1.610 m²;

(3) determinar, ainda, a extinção dos créditos tributários, tanto a título de IPTU quanto a título de TCEU, lançados em face do autor pelo seu quanto aos exercícios de 2014 a 2024.

A sentença foi objeto de recurso de apelação pelo Município de Niterói, o qual está pendente de julgamento pela 3ª Câmara de Direito Público do TJ/RJ.

Assim, considerando a sobreposição de jurisdições administrativa e judicial, aplica-se o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. Logo, face à renúncia ao litígio nas instâncias administrativas, não se pode conhecer o recurso voluntário em epígrafe.



Pelo exposto, voto pelo não conhecimento do recurso voluntário,
extinguindo-se o processo sem resolução do mérito.

Niterói, 20 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO



**EMENTA: IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E
DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO AO
LANÇAMENTO COMPLEMENTAR**

1. A existência ou propositura 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**

Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA e recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.193-2 e nº 167.194-0.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de

atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero de Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 91/95, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

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

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

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

É o relatório.



Dispõe o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18 que a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ao litígio nas instâncias administrativas:

Art. 92. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ou em desistência ao litígio nas instâncias administrativas.

Parágrafo único. O curso do processo administrativo, quando houver matéria distinta da constante do processo judicial, terá prosseguimento em relação à matéria diferenciada.

No caso em tela, o sujeito passivo ajuizou demanda judicial (processo nº 0840945-48.2024.8.19.0002) pugnando pela anulação dos lançamentos de IPTU relativos às inscrições nº 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5.

Com efeito, a referida ação anulatória foi julgada procedente pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói para:

(1) anular os processos administrativos n. 030.017588.2019 e n. 9900.057840.2024, em que contêm as partes, salientando os efeitos ex tunc da presente anulação;

(2) determinar, por via de consequência, que nos dados cadastrais das inscrições PMN 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5 voltem a constar as áreas, respectivamente, de 1.301,50 m², 1.345,50 m², 5.136,17 m², 1.585 m² e 1.610 m²;

(3) determinar, ainda, a extinção dos créditos tributários, tanto a título de IPTU quanto a título de TCIL, lançados em face do autor pelo réu quanto aos exercícios de 2014 a 2024.

A sentença foi objeto de recurso de apelação pelo Município de Niterói, o qual está pendente de julgamento pela 3ª Câmara de Direito Público do TJ/RJ.

Assim, considerando a sobreposição de jurisdições administrativa e judicial, aplica-se o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. Logo, face à renúncia ao litígio nas instâncias administrativas, não se pode conhecer os recursos voluntário e de ofício.



Pelo exposto, voto pelo não conhecimento dos recursos voluntário e de
ofício, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito.

Niterói, 20 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00046/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	12/06/2026 15:09:17		
Código de Autenticação:	6FFFC740AAE7FA67-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: - 030/000986/2020: - ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

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

1643ª SESSÃO HORA: 10:06 DATA: 10/06/2026

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

1. FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA
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 10 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:26:11 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00045/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3566/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	15/06/2026 12:02:38		
Código de Autenticação:	DE28625870943CD5-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo: 030/000986/2020 - ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

Recorrente;Recorrido: ZEN Niterói Participações Ltda

Recorrido/Recorrente: - Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo não conhecimento dos recursos voluntário e de ofício, nos termos do voto do relator.

EMENTA APROVADA:

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

CC em 10 de junho de 2026

PROCNIT

Processo: 030/0000986/2020

Fls: 464

Nº do documento:	00044/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SECRETARIA PUBLICAR O ACORDÃO 3566/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	15/06/2026 12:35:13		
Código de Autenticação:	3BEBB61977A8CDD3-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A Secretaria do Conselho para providenciar a publicação do Acórdão nº 3566/2026 e demais providências

CC e, 10 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:25:58 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. Inteligência 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. Inteligência 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 – RENA VE 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

Pareceres que fundamentaram a decisão do Conselho de Contribuintes nos procs. 030/000986/2020 e 030/000357/2020

De Nilceia Duarte <nilceia.duarte@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Data seg, 22/06/2026 13:19

Para Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

 11 anexos (4 MB)

PROC. 03000357.20 PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO.pdf; PROC. 03000357.20 ACÓRDÃO DA DECISÃO.pdf; PROC. 03000357.20 CERTIFICADO.pdf; PROC. 03000357.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 03000357.20 REITERAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DA FAZENDA.pdf; PROC. 03000357.20 PARECER DA FAZENDA.pdf; PROC. 03000986.20 PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO.pdf; PROC. 03000986.20 ACÓRDÃO CORRETO.pdf; PROC. 3000986.20 CERTIFICADO CORRETO.pdf; PROC. 03000986.20 VOTO CORRETO DO JULGAMENTO.pdf; PA 03000986.20 PARECER DA FAZENDA.pdf;

Prezado, boa tarde!

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento dos processos 030/000357/2020 e 030/000986/2020, (Contribuinte ZEN Niterói Participações Ltda) ocorrido no dia 10 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.

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 CONTRIBUINTES?

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?

Solicitamos a confirmar o recebimento do presente.

Nº do documento:	00256/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SCART CONHECER		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	15/07/2026 12:38:08		
Código de Autenticação:	B95D032C78045216-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao SCART

Em face do trânsito em julgado do contencioso administrativo por este Conselho de Contribuintes na Sessão nº 1643, realizada em 10/06/2026, que por unanimidade não conheceu dos Recursos Voluntário e de Ofício, mantendo integralmente os lançamentos efetuados pela fiscalização, encaminhamos os autos para as providências necessárias quanto ao cumprimento da decisão tomada por este Conselho.

CC em 15 de julho de 2026.

Documento assinado em 15/07/2026 12:38:08 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Consultas > Geral Financeira

Consultas Suspensões

Dados da Suspensão - 2847792

Data da Suspensão : 11/02/2020

Situação : Finalizada

Observação : SUSPENSÃO REALIZADA TENDO EM VISTA SOLICITAÇÃO NOS AUTOS DO PROCESSO DE N° 030/000986/2020.

Usuário : filipe lfs

Horas da Suspensão : 14.22

Dados Finalização

Usuário : MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES

Data : 17/07/2026

Observação : REATIVAÇÃO DO DÉBITO DA INSCRIÇÃO DE IPTU 167194-0, PROCESSO 030000986/2020.

Debito Realizado

Usuário : MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES

Data : 10/30

Observação : REATIVAÇÃO DO DÉBITO DA INSCRIÇÃO DE IPTU 167194-0, PROCESSO 030000986/2020.

Detalhamento :

Débitos

Processo

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

78961313

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

6001

6001

6001

6001

6001

6001

6001

6001

6001

6001

6001

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Receta

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Descricção Completa

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Exercício

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Contingido

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Juros

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor Multa

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Valor do desconto

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Total

Recomeçar

Indique o Conteúdo:

Quantidade a Listar: 50

Mostra Diferenças:

Volitar

Instituição: 1 - MUNICIPIO DE NITEROI

Departamento: 235 - SIMF - SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Consultas > Geral Financeira

Manutenção de Suspensões > Imprimir

Data: 17/07/2026

Exercício: 2026

Assinado por: MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES - 2421575
Data: 17/07/2026 10:32

Nº do documento:	00043/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	À CIPTU		
Autor:	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
Data da criação:	17/07/2026 10:35:19		
Código de Autenticação:	D4240D3AAEB93479-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SCART - COORDENAÇÃO DO CARTÓRIO

À CIPTU.

Encaminho o p.p. com o comprovante de reativação, para devidas providências finais.

SCART, 17 de Julho de 2026

Documento assinado em 17/07/2026 10:35:19 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -
AGENTE ADMINISTRATIVO / MAT: 2421575

Nº do documento:	00009/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2449870 - THIAGO VILLELA VISCONTI		
Data da criação:	27/07/2026 15:32:12		
Código de Autenticação:	B121EDB3CC21C5A6-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CIPTU à€“ THIAGO VISCONTI

À SUREM,

Trata-se de impugnação aos lançamentos complementares de IPTU 2014 a 2019 sobre as inscrições 167.193-2 e 167.194-0, realizados em 2019 por meio do processo 030017588/2019.

Em primeira instância, em 14/04/2021, o **DETRI deu provimento parcial à impugnação, no sentido de anular tais lançamentos complementares**, sem prejuízo de manter a área condominial rateada para lançamentos futuros (fl. 96).

Em segunda instância, em sede de recurso voluntário e de ofício, o **CC de contribuintes extinguiu o processo sem resolução do mérito, porque em curso ação judicial com o mesmo objeto - 0840945-48.2024.8.19.0002 (Acórdão 3567/2026 de 10/06/2026, fl. 463)**. Fundamento no art. 92, da Lei Municipal 3.368/2018.

O processo foi remetido à CIPTU para as providências necessárias quanto ao cumprimento da decisão do Conselho, já tendo chegado ao setor com o levantamento da suspensão dos débitos.

Nesse sentido, resta dúvida por parte desta Coordenadoria sobre a correta interpretação e aplicação do direito processual em questão. Em princípio, vislumbram-se duas interpretações possíveis:

- Todo o processo é extinto, como se nunca houvesse impugnação instaurada pelo contribuinte, de maneira que os lançamentos complementares realizados são considerados válidos, isto é, mantidos integralmente.
- O processo é extinto apenas a partir da fase recursal, quando exarada a decisão administrativa, de maneira que a decisão de primeira instância pela anulação dos lançamentos permaneceria válida e a ser cumprida.

Além disso, questiona-se se a suspensão dos débitos deveria mesmo ter sido levantada pelo SCART, em vista da ação judicial em curso citada no voto do Conselho de Contribuintes.

Portanto, solicita-se seja orientado qual o correto desdobramento do acórdão, sugerindo-se o encaminhamento à ALEFI ou SJUR, conforme a competência.

Niterói, 27 de julho de 2026

Thiago Villela Visconti
Auditor Fiscal da Receita Municipal
Coordenador de IPTU
Matrícula 244.987-0

Documento assinado em 27/07/2026 15:32:12 por THIAGO VILLELA VISCONTI - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2449870