



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO
REVISÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEL
RECORRENTE: VALERIA CRISTINA ALVES VEIGA
RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão de primeira instância (fls. 45) que DEFERIU PARCIALMENTE o pedido de revisão do valor venal referente ao imóvel situado na Av. Professor João Brasil, 1335/2 - Engenhoca (Matrícula: 213.459-1).

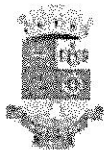
O contribuinte impugnou o valor venal apurado de acordo com o art. 13 do CTM para o imóvel acima, sob o argumento de que o imóvel estaria situado em área de risco, com comunidade nos fundos (fls. 03), acrescentando duas declarações de corretores de imóveis segundo as quais o valor de mercado totalizaria R\$ 195.000,00 (fls. 05) e R\$ 180.000,00 (fls. 06).

O processo foi remetido à CITBI (fls. 16) que definiu o valor venal do imóvel em R\$ 791.388,32 (setecentos e noventa e um mil, trezentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos) (fls. 39).

A solicitação foi analisada em 17/07/2023, com decisão pelo parcial provimento, reduzindo o valor venal do imóvel de R\$ 866.608,77 para R\$ 791.388,32, com efeitos a partir de 2023 (fls. 44/45).

Foi confeccionada correspondência para cientificação da decisão de 1ª instância no dia 01/08/2023 (fls. 46) e protocolado recurso voluntário em 02/08/2023 (fls. 47).

Em sede de recurso, a contribuinte afirmou que houve equívoco no requerimento inicial e que, além da revisão do valor venal, pretendia a verificação da real



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

metragem do imóvel uma vez que não teria os 397 m² registrados no cadastro, sendo que no mesmo lote haveria ainda outros dois imóveis de inscrições 021.927-9 e 210.402-4 (fls. 47).

Considerando que a metragem do imóvel influencia diretamente no valor apurado pela CITBI, solicitamos diligência, em 09/08/2024, a fim de que fossem apuradas as áreas dos imóveis situados no lote em questão (fls. 58).

Efetuada a vistoria nos imóveis situados na parte da frente do lote, no dia 12/05/2025 (fls. 60/63), verificou-se que o imóvel nº 1335 (Matrícula 021.927-9) possui 125,0 m² ao invés dos 104,0 m² registrados no cadastro (fls. 73/74) e que o imóvel nº 1335/2 (Matrícula 213.459-1 – em discussão neste processo) possui 442,0 m² ao invés dos 397,0 m² (fls. 71/72) cadastrados na SMF.

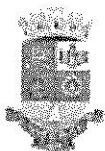
Desse modo, solicitamos nova diligência, com encaminhamento à CITBI para nova avaliação imobiliária, considerando-se a área correta de 442,0 m² uma vez que foi considerada a área de 397,0 m² quando da 1ª avaliação.

A nova avaliação, efetuada no dia 24/10/2025, considerando a área construída correta do imóvel (442,0 m²) resultou no valor de mercado de R\$ 917.896,26.

É o relatório.

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

Não consta nos autos a data da ciência da decisão de 1ª instância, no entanto, como a correspondência foi elaborada no dia 01/08/2023 (terça-feira) (fls. 46) e como o prazo recursal era de 30 (trinta) dias, seu término se daria em 31/08/2023 (quinta-feira), tendo sido a petição protocolada em 02/08/2023 (fls. 47), esta foi tempestiva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

Constata-se também o atendimento do requisito da legitimidade visto que a recorrente é o sujeito passivo da obrigação tributária e tem sua representação regularmente concedida conforme procuração anexada aos autos (fls. 47/48).

No presente caso concreto, a questão devolvida para análise por meio do recurso voluntário consiste na verificação da correção do procedimento que resultou na aplicação do fator de adequação e na alteração do valor venal do imóvel resultante do cálculo efetuado de acordo com o CTM.

De acordo com o art. 12¹ do CTM, o valor venal do imóvel, que serve de base de cálculo para o IPTU e que deve ser apurado de acordo com os parâmetros fixados no art. 13 do mesmo diploma legal, reveste-se de presunção relativa de certeza, no entanto, pode ser revisto pela administração fazendária, por meio de processo administrativo, com a aplicação de fator de adequação com o objetivo de ajustá-lo ao valor de mercado.

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

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

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

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

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

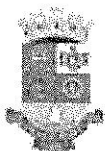
IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

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

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

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

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

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

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

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

Com efeito, cabe ao Conselho de Contribuintes, nas impugnações de lançamentos de IPTU que tenham por fundamento a revisão do valor venal apurado de acordo



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

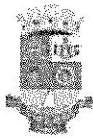
com o art. 13 do CTM, verificar se foram respeitados os procedimentos fixados pela legislação tributária para apuração do valor determinado como sendo o de mercado para o imóvel objeto da controvérsia e, ainda, se este é compatível com o valor venal inicialmente considerado e que serviu de base de cálculo para o lançamento e, conseqüentemente, se é cabível ou não a aplicação do fator de adequação.

Considerando o argumento de que o imóvel possuiria área construída inferior àquela registrada no cadastro municipal e os reflexos possíveis no cálculo do valor venal apurado pela CITBI, conforme laudo de avaliação de fls. 39, solicitamos, em 09/08/2024, a realização de vistoria para apuração da real área construída da edificação.

Após a apuração de área superior à considerada inicialmente, solicitamos, em 14/09/2025, o encaminhamento à CITBI para a elaboração de um novo laudo com as informações corretas relativas ao imóvel.

Com efeito, considerando-se os dados disponíveis nos autos do processo quando da decisão de 1ª instância, verifica-se que foi correta a aplicação do fator de adequação e a redução do valor venal do imóvel resultante do cálculo efetuado de acordo com o CTM, no entanto, a atualização dos dados cadastrais resultará em cobrança superior àquela promovida nos exercícios de 2023 em diante.

Como não houve a interposição de recurso de ofício em virtude do valor de alçada, não cabe ao Conselho de Contribuintes reformar a decisão de 1ª instância determinando a exclusão ou alteração do fator de adequação inicialmente aplicado, no entanto, sugere-se o encaminhamento para a CIPTU, após a conclusão do julgamento pelo Conselho de Contribuintes, a fim de que seja providenciada de ofício a correção dos dados cadastrais e do fator de adequação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030005511/2023

Data: 23/12/2025

Desse modo, entende-se que deve ser desprovido o recurso voluntário interposto uma vez que a diligência realizada constatou que, ao contrário do que alega o sujeito passivo, a área existente é superior àquela que consta em nosso cadastro.

Por outro lado, o valor apurado no 2º laudo, que considerou a área real construída do imóvel, totalizou R\$ 917.896,26 (fls. 68), assim, conclui-se que este valor deve ser comparado ao valor venal apurado pela fórmula após as correções do cadastro municipal a fim de que se verifique se deve ser mantida a aplicação do fator de adequação e qual seria o percentual aplicável.

Dessa forma, opinamos pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do Recurso Voluntário, mantendo-se a decisão de 1ª instância, com a realização de providências de OFÍCIO a fim de que sejam corrigidas as áreas edificadas das unidades de inscrição nº 021.927-9 (de 104m² para 124,95m²) e de inscrição nº 213.459-1 (de 397m² para 442,05m²), apurando-se, caso aplicável, o novo fator de adequação a ser considerado para o imóvel de inscrição 213.459-1.

Niterói, 23 de dezembro de 2025.

23/12/2025

X *André Luis Cardoso Pires*

André Luis Cardoso Pires,

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Ementa: IPTU – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO POR REVISÃO DOS DADOS CADASTRAIS – IMÓVEL EM ÁREA DE RISCO, COM LAUDOS DE AVALIAÇÃO NÃO IMPUGNADOS E TRÊS INSCRIÇÕES MUNICIPAIS. DIVERGÊNCIAS QUANTO A ÁREA EDIFICADA – NULIDADE - CONVERSÃO DO FEITO EM DILIGÊNCIA PARA VERIFICAÇÃO DA REAL METRAGEM, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM DECORRENCIA DA LOCALIZAÇÃO, ÁREA CONSTRUÍDA, CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO, IDADE DO IMÓVEL, COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E POSTERIOR RETORNO DOS AUTOS A PRIMEIRA INSTÂNCIA PARA NOVO JULGAMENTO.

Senhor Presidente, demais conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

DO RELATÓRIO:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: VALÉRIA CRISTINA ALVES VEIGA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

O imóvel encontra-se situado na Av. Professor João Brasil, 1335, 1335-01 e 1335-02, Engenhoca e inscrito na PMN sob os números 21927-9, 210402-4 e 203459-1;

O fato gerador, refere-se a IPTU e TCIL (Revisão de Lançamento) do ano de 2023;

O crédito tributário encontra-se no valor principal histórico de R\$ 9.889,63 (nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais e sessenta três centavos);

A base legal para Notificação e Lançamento está consubstanciada nas disposições dos artigos contidos no Título III, Capítulo VI, da Lei 3.368/2018 e no artigo 8º da Resolução 49 / SMF / 2020;

O Contribuinte fez requerimento próprio junto a Coordenação de IPTU e de Cadastro Imobiliário a fim de rever os elementos cadastrais do imóvel, com as informações de que o dito imóvel se encontra em área de risco e desocupado. Acostou o Contribuinte aos autos dois laudos de avaliação as fls 05 e 06, bem como documentos de identidade e certidões do imóvel;

A Coordenação do IPTU determinou a realização de Laudo de Avaliação;

Vistoria realizada com imagens, fotografias externas e internas do imóvel e certidão as fls. 20/34, sendo expedido Laudo de Avaliação as fls.39;

Em julgamento o Auditor Fiscal, com base no Laudo de Avaliação as fls. 39, deferiu parcialmente o pedido de revisão alterando o valor venal do imóvel de R\$866.608,77 para R\$791.388,32, com efeitos a partir de 2023 sob a área de 397m2;

A Contribuinte, tomou ciência da decisão datada de 01/08/2023 e protocolizou recurso em 02/08/2023. Por meio deste recurso, informou e requereu o Contribuinte o seguinte: Que o imóvel, teria três inscrições, sob os nºs 21927-9, 210402-4 e 213459-1, sendo acostado as fichas de lançamento e que se fazia necessário nova vistoria para verificação das metragens para realização do cálculo correto inerente ao IPTU dos imóveis;

O recurso foi recepcionado e encaminhado à Representante da Fazenda Andre Luis Cardoso Pires que, para a correta instrução processual, de acordo com o disposto no art. 26 do Decreto 9.735/2005, deferiu a diligência com o encaminhamento dos autos para o SEDIL, objetivando a realização de vistoria apurando-se isoladamente as áreas construídas dos imóveis situados no imóvel em questão;

Vistoria realizada as fls. 60/63 constando através de croqui a existência de uma residência com três pavimentos sendo o primeiro com 125m2 e dois salões e acesso com 442m2;

O Representante da Fazenda Andre Luis Cardoso Pires, mais uma vez observando a correta instrução processual e de acordo com o disposto no art. 26 do Decreto 9.735/2005, solicitou diligência com encaminhamento dos autos à CITBI para nova avaliação imobiliária, considerando-se a área correta de 442,0 m2, uma vez que a 1ª avaliação considerou a área de 397m2 – fls. 39;

Avaliação realizada e acostada aos autos as fls. 68, com valor para o imóvel de R\$917.896,26 para fins de ITBIM;

As fls. 70/73 foram acostados os Boletins de informações cadastrais dos imóveis situados a Av. Professor João Brasil, 1335, inscrição 219279, no valor de R\$ 150.556,22 (2023) e Av. Professor João Brasil, 1335 / 002, inscrição 203459-1, no valor de R\$ 861.514,49, as fls. 71/74.

Este é o relatório.

DOS FATOS:

O recurso é tempestivo, protocolizado em 02/08/2023, portanto, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

O Contribuinte é legítimo sendo o sujeito passivo competente, possuindo legitimidade para interpor recurso e está devidamente identificado nos autos, com procuração devidamente outorgada.

A matéria devolvida em recurso faz novo pedido e vai de encontro com a decisão de primeira instância que conheceu parcialmente o pedido de revisão.

O que se verifica e constata-se, no caso em tela, é que o Contribuinte fez impugnação juntando laudos de avaliação do imóvel, com informações de que ele se encontra em área de risco e fazendo fundos para uma comunidade.

Após vistoria pela COORDENAÇÃO DE ITBI foi constatado através de imagens e fotografias do imóvel que se trata de uma edificação com três pavimentos, com empena lateral sem emboço (no tijolo), geminada, com telhado em fibra cimento, com grades, desocupada e em localidade vizinha a comunidade Nova Brasília, com valor venal de R\$791.388,32.

Em decisão de primeira instância, o julgador admitiu os laudos de avaliação apresentados pelo Contribuinte, sem realizar quaisquer impugnações quanto a forma e conteúdo, inclusive admitindo-os como fundamentação pertinente ao pedido inicial do Contribuinte.

Ocorre que, apesar da decisão de primeira instância rever o valor venal do imóvel de R\$866.608,77 para R\$791.388,32 para o ano de 2023, verifica-se que não foi observada de forma clara e objetiva a questão das características, localização e estado do imóvel.

O Contribuinte, em seu recurso, fez pedido expresso para análise da metragem do imóvel, em decorrência dele conter três inscrições municipais. E, é nesse ponto que passo a fundamentar o meu voto.

Verifica-se, claramente, que o imóvel em questão contém três inscrições imobiliárias ativas, conforme quadro explicativo abaixo:

Endereço	Inscrição	Área Construída	Valor Venal
Av. João Brasil 1335	21927-9	104	R\$ 175.461,28
Av. João Brasil 1335 / 001	210402-4	158	R\$ 253.354,98
Av. João Brasil 1335 / 002	213459-1	397	R\$ 792.109,05
TOTAL		659	R\$ 1.220.925,31

Portanto, constata-se, que o imóvel inscrito hoje na municipalidade através de três matrículas tem área construída total de 659m2, com valor total venal somado de R\$1.220.925,31, conforme fichas de lançamento abaixo:

FICHA DE LANÇAMENTO - 2026										
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
matrícula	21927-9	lote	1	quadrante	10	setor	014	bloco	0469	
VALERIA CRISTINA ALVES VEIGA					total de m²	12	valor por m²	0	valor por terreno (m²)	0,00
AV JOAO BRASIL PROF. 1335 CEP.: - ENGENHOCA					valor por m²	104,00	valor por m²	0,00	valor por terreno (m²)	0,00
					valor por m²	104	valor por m²	0	valor por terreno (m²)	0,00
					CÁLCULO DOS TRIBUTOS					
					valor venal (R\$)	175.461,28	valor por m²	0,80	valor por terreno (R\$)	1.403,68
					valor por m²	0,00	valor por m²	0,00	valor por terreno (R\$)	0,00
					valor por m²	1.403,68	valor por m²	340,45	valor por terreno (R\$)	1.744,14

[illegible]

FICHA DE LANÇAMENTO - 2026									
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
Inscrição	213458-1	Classif.	1	Faixa	10	Quilômetros	0,14	Área	0,063
Nome VALERIA CRISTINA ALVES VEIGA						CAPACIDADE DE OBRAS DO TERRENO Fronteira (m²) 12 Área (m²) 0 Área de Impl. de (m²) 0,00 Área (m²) de Impl. de (m²) 0,00			
Endereço AV JOÃO BRASIL, PROF. 1335 / 002 CEP. - ENGENHOÇA						CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO Tipo de imóvel Predial Classe (m²) 01 - CASA Utilização 5 - ATIV. RELIGIOSAS Área construída (m²) 397,00 Área coberta (m²) 0,00 Área do solo de (m²) 0,00 Área do solo de (m²) 0,00 Área útil (m²) de (m²) 397 Total construído em bloco (m²) 0 Número de unidades no bloco 03 A 16 UNIDADES			
Anotação						CÁLCULO DOS TRIBUTOS Valor venal (R\$) 792.108,05 Alíquota (%) 1,20 IPTU (R\$) 10.970,34 Desconto Atribuído (R\$) 0,00 Desconto Social (R\$) 0,00 Desconto IRRF pagador (R\$) 0,00 IPTU Bruto (R\$) 10.970,34 Fator (R\$) 453,95 Total a pagar (R\$) 11.424,29			

Os laudos de avaliação acostados pelo Contribuinte, e não impugnados, informam que o imóvel supostamente teria a metragem quadrada de 397m2, já a vistoria realizada pela municipalidade apresentou croqui as fls. 61 com metragem quadrada de 567 inerente aos três pavimentos. Ou seja, os valores hoje inseridos nas três inscrições municipais existentes em nada se assemelham com as informações prestadas tanto pelo Contribuinte, quanto pelo Município.

Desta forma, com o objetivo de ver esclarecido, de uma vez por todas, opino pela conversão do feito em diligência, para que seja verificado os pontos suscitados abaixo, observando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, bem como após os devidos esclarecimentos, os autos retornem a primeira instância para nova análise e julgamento, evitando assim a supressão de instância.

- (1) Real metragem do imóvel;
- (2) Avaliação imobiliária em decorrência dos principais fatores para o cálculo do valor venal, quais sejam:
 - a) Localização: Valor do metro quadrado na região;
 - b) Área Construída e Terreno: Tamanho total da propriedade;
 - c) Características da Construção: Padrão (luxo, médio, simples), e
 - d) Idade do imóvel

DO VOTO:

Pelas razões já apresentadas, meu voto é pela conversão do feito em diligência para que seja verificado pela CIPTU e pela SECIF a real metragem do imóvel, a avaliação imobiliária em decorrência dos principais fatores para o cálculo do valor venal, quais sejam: Localização; Valor do metro quadrado na região; Área Construída e Terreno; Tamanho total

Nº do processo
030/005511/2023

da propriedade; Características da Construção: Padrão (luxo, médio, simples), e Idade do imóvel, observado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, conseqüentemente retorno a primeira instancia para análise e julgamento.

É como voto.

Niterói, 19 de fevereiro de 2026.

Gustavo Grossi Nunes - Relator

IPTU. Recurso Voluntário. Revisão de valor venal. Fator de adequação. Art. 12, § 3º da Lei Municipal nº 2.597/2008 (CTM). Avaliação de imóvel com base nas normas da ABNT. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Higiene do procedimento. Incidência da Súmula Administrativa nº 5 do Conselho de Contribuintes de Niterói. Recurso Voluntário conhecido e não provido.

Senhor Presidente e demais membros do Conselho,

Trata-se de recurso voluntário contra decisão de primeira instância que deferiu parcialmente a revisão do valor venal referente ao imóvel situado na Av. Professor João Brasil, 1335/2 – Engenhoca, de inscrição 213.459-1.

Na Sessão Ordinária nº 1617, realizada em 04 de março de 2026, apresentei oralmente voto divergente, formalizado neste ato.

O cerne da discussão consistiu em analisar se o valor venal atribuído ao imóvel, para fins de IPTU, estaria ainda acima do valor de mercado do bem, atraindo, nessa hipótese, a aplicação do disposto no art. 12, § 3º da Lei Municipal nº 2.597/2008 (CTM), culminando na imposição de eventual fator de adequação.

A avaliação inicialmente elaborada pela Coordenação do ITBI (CITBI), quando provocada, resultou em valor já inferior àquele alcançado pela fórmula legal da base de cálculo do IPTU; consequentemente, a decisão de primeira instância reviu o valor venal do imóvel, de R\$ 866.608,77 para R\$ 791.388,32, para o ano de 2023, redução considerada insuficiente pelo interessado.

O voto i. Relator foi no sentido de que se se faria necessária nova vistoria para verificação das metragens e realização do cálculo correto inerente ao IPTU dos imóveis. Segundo o i. Relator, apesar de a decisão de primeira instância rever o valor venal, não teria sido observada de forma clara e objetiva a questão das características, da localização e do estado do imóvel. Destacou que os laudos de avaliação acostados pelo contribuinte, e não impugnados, informariam que o imóvel supostamente teria a metragem quadrada de 397 m²; já a vistoria realizada pela municipalidade havia apresentado croqui com metragem quadrada de 567 m² inerente aos três pavimentos. Todavia, asseverou que os valores atualmente inseridos nas três inscrições municipais existentes em nada se assemelhavam com as informações prestadas tanto pelo contribuinte, quanto pelo município. Dessa forma, com o objetivo de esclarecer as questões de uma vez por todas, votou pela conversão do

feito em diligência, para que fossem verificados os pontos suscitados abaixo, observando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, bem como, após os devidos esclarecimentos, os autos retornassem à primeira instância para nova análise e julgamento, evitando assim a supressão de instâncias. Pontos suscitados:

- (1) Real metragem do imóvel;
- (2) Avaliação imobiliária em decorrência dos principais fatores para o cálculo do valor venal, quais sejam:
 - a) Localização: valor do metro quadrado na região;
 - b) Área construída e terreno: tamanho total da propriedade;
 - c) Características da construção: padrão (luxo, médio, simples); e
 - d) Idade do imóvel, observado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O i. Representante da Fazenda divergiu do voto do i. Relator, reiterando seu parecer pelo conhecimento e desprovimento do recurso. Apontou equívoco na análise do conselheiro ao informar que a primeira instância teria levado em consideração os laudos apresentados pelo contribuinte, os quais, na verdade, seriam meras declarações de corretores que careceriam de fundamentação nas normas da ABNT. Ressaltou que, ao contrário, a decisão de primeira instância havia se baseado no laudo técnico da CITBI, o qual já havia concedido redução no valor venal. Informou que, diante da alegação do recorrente de que a metragem seria inferior, teria solicitado nova diligência ao SEDIL, que havia constatado que a área seria superior à cadastrada. Contudo, o i. Representante manteve a conclusão pelo desprovimento sem agravamento da situação do contribuinte. Reforçou, então, que a diligência sugerida pelo i. Relator já havia sido realizada em dois imóveis (um deles objeto deste processo), já que o terceiro imóvel não seria mais de propriedade do mesmo contribuinte, de acordo com o SEDIL. Sugeriu, por fim, o envio dos autos à CIPTU, após o julgamento, para a devida retificação cadastral e eventual ajuste do fator de adequação.

Após o debate inicial, manifestei-me no sentido de considerar pertinentes todas as questões levantadas na discussão; entretanto, defendi que elas esbarrariam na Súmula Administrativa nº 5 deste Conselho de Contribuintes, que vedaria ao Conselho arbitrar valor venal de imóvel utilizado como base de cálculo para efeitos tributários, cabendo-lhe, apenas, verificar a higidez do procedimento.

Conforme expus na sessão, não observamos na avaliação da CITBI elemento que maculasse essa higidez, entendendo, assim, que o julgamento do recurso deveria ser pelo conhecimento e não provimento do pedido do contribuinte, em linha com o parecer do i. Representante da Fazenda.

Assim, serve o presente instrumento tão somente para registrar nossa manifestação naquela ocasião, posição considerada vencedora na votação que a sucedeu.

Pelo exposto, registramos nosso VOTO no sentido do conhecimento do Recurso Voluntário e seu não provimento.

Sugiro, por fim, o envio dos autos à CIPTU, após o julgamento, para a devida retificação cadastral e eventual ajuste do fator de adequação, conforme manifestação do i. Representante da Fazenda.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

PROCESSO: 030/005511/2023

CONTRIBUINTE: - VALÉRIA CRISTINA ALVES VEIGA

**CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº 9735/05.
1617ª SESSÃO HORA: 10:08 DATA: 04/03/2026**

PRESIDENTE: FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Rodrigo Fulgoni Branco
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 sob os nºs. (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (08)

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: RODRIGO FULGONI BRANCO

CC em 04 de março de 2026

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/005511/2023 - VALÉRIA CRISTINA ALVES VEIGA

Recorrente: Valéria Cristina Alves Veiga

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: - Gustavo Grossi Nunes

voto divergente: Rodrigo Fulgoni Branco

DECISÃO: Por 7 (sete) votos a 1 (um), o recurso voluntário foi conhecido e desprovido, nos termos do voto divergente do Conselheiro Rodrigo Fulgoni. Foi vencido oo voto do Conselheiro relator Gustavo Grossi Nunes.

"ACÓRDÃO nº 3544/2026: - IPTU. Recurso Voluntário. Revisão de valor venal. Fator de adequação. Art. 12, § 3º da Lei Municipal nº 2.597/2008 (CTM). Avaliação de imóvel com base nas normas da ABNT. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Hígidez do procedimento. Incidência da Súmula Administrativa nº 5 do Conselho de Contribuintes de Niterói. Recurso Voluntário conhecido e não provido."

CC em 04 de março de 2026

DATA: 21/03/2026

INSTRUMENTO: Ordem de Compra nº 371541. **PARTES:** Município de Niterói, tendo como órgão gestor a Secretaria Municipal de Administração, neste ato representada pela Secretária Municipal de Administração **RUBIA CRISTINA COSTA BOMFIM SECUNDINO** e a empresa **FELIPE DE SOUZA AGUIAR**. **OBJETO:** Constitui objeto da presente Ordem de Compra, aquisição de Servidor - Equipamento para Processamento de Dados, para atender necessidades da Prefeitura Municipal de Niterói. **FORMA DE CONTRATAÇÃO:** A presente contratação deu-se através de dispensa de licitação. **VALOR:** O valor da contratação é de R\$ 55.601,80 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e um reais e oitenta centavos). **VERBA:** P.T. nº 17.01.04.126.0145.6376; C.D. nº 34.90.52; **FONTE:** 1.704.02; **Nota de Empenho** nº 0030726, datada de 12/03/2026. **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 14.730 de 14 de fevereiro de 2023, suas respectivas alterações, disposições legais aplicáveis e despachos confididos no processo nº 9900220452/2025. **DATA DA ASSINATURA:** 19 de março de 2026.

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Licença Especial	9900019863/2026	Deferido
Auxílio Transporte	9900023359/2026	Indeferido
Abono de Permanência	9900018413/2026	Indeferido
Auxílio Natalidade	9900011463/2026	Deferido
Progressão Funcional	9900240602/2025	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900018050/2026	Deferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900186104/2025	Deferido

CORRIGENDAS:

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 99009/2026

Referência: Publicação do dia 20/03/2026 – página 4 – Jornal A Tribuna – Diário Oficial do Município de Niterói
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 99009/2026

Onde se lê: Processo nº 9900158042/2025 Leia-se: Processo nº 9900201887/2025

Referência: Publicação de 20/03/2026 – página 8 – 1ª coluna – Jornal O Dia PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 99009/2026

Onde se lê: Processo nº 9900158042/2025 Leia-se: Processo nº 9900201887/2025

Referência: Edital PE 99009/2026 – página 2

CODAC/SECRETARIA EXECUTIVA

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 99009/2026

Onde se lê: Processo nº 9900158042/2025 Leia-se: Processo nº 9900201887/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Atos do Secretário

PORTARIA Nº 013/SMF/2026: Designar a servidora Rafaela Mazzoli da Rocha Fluzza, matrícula 1.243.246-0, em substituição a servidora Luciana Coutinho Gloria, matrícula 1.248.047-0, para integrar a Comissão de Credenciamento constituída em conformidade com o Edital SMF nº 01/2024 – Processo nº 9900060219/2023.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC

PROCESSOS JULGADOS

• **PROCESSO Nº 030/005511/2023 – VALÉRIA CRISTINA ALVES VEIGA**

“ACÓRDÃO: Nº 3544/2026: IPTU. Recurso Voluntário. Revisão de valor venal. Fator de adequação. Art. 12, § 3º da Lei Municipal nº 2.597/2008 (CTM). Avaliação de imóvel com base nas normas da ABNT. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Hígidez do procedimento. Incidência da Súmula Administrativa nº 5 do Conselho de Contribuintes de Niterói. Recurso Voluntário conhecido e não provido.”

• **PROCESSO Nº 9900001730/2025 – VANCE ANTUNES DE ANDRADE**

“ACÓRDÃO: Nº 3545/2026: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. LANÇAMENTO ANUAL. EXERCÍCIO DE 2025. 1. Base de cálculo do IPTU que é fixada com base em critérios e fatores que consideram elementos como localização do imóvel, valor do metro quadrado da construção, situação do imóvel, valor do metro linear de testada dos terrenos em função de sua localização, categorias da construção e outros elementos que influenciam na apuração do valor venal do imóvel. Inteligência dos arts. 11, 12 e 13 da Lei nº 2.597/2008.

2. Possibilidade de adequação da base de cálculo do IPTU ao valor de alienação do imóvel no mercado quando este for comprovadamente menor do que o valor presumido para fins de IPTU, com aplicação do Fator de Adequação (FA). 3. Caso dos autos em que o valor de mercado do imóvel, de acordo com avaliação técnica pela CITBI, é superior ao valor fixado para fins de tributação pelo IPTU, impossibilitando a aplicação do Fator de Adequação. Inteligência do art. 12, § 3º, da Lei nº 2.597/2008. Precedentes do Conselho de Contribuintes.

4. Contribuinte que não apresentou laudo de avaliação com base em metodologia técnica que permitisse afastar a presunção legal do valor fixado para fins de IPTU. 5. Hígidez do procedimento fiscal, que observou a legislação que rege a matéria, não podendo o Conselho de Contribuintes arbitrar o valor venal do imóvel. Aplicação da Súmula nº 05 do Conselho de Contribuintes. 6. Pedido de restituição de indébito que deve ser direcionado ao DEPAT em processo específico. Impossibilidade de conhecimento do pedido pelo Conselho de Contribuintes. 7. Pedido de aplicação do desconto do IPTU denominado “bom pagador”.

Matéria de competência da COPAC, impossibilitando o seu conhecimento pelo Conselho de Contribuintes. Inteligência do art. 55, inciso IX, do Decreto nº 14.104/2021. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DEPROVIDO. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE INDEBITO E DE APLICAÇÃO DO DESCONTO DO IPTU SOB A RUBRICA “BOM PAGADOR” NÃO CONHECIDOS”.

• **PROCESSO Nº 030/016884/2023 – BRANCO BRADESCO S/A**

“ACÓRDÃO: Nº 3546/2026:

RECURSO DE OFÍCIO. ISS, DECISÃO QUE CONSIDEROU IMPROCEDENTE O AUTO DE INFRAÇÃO. SERVIÇOS RELACIONADOS AO SETOR BANCÁRIO OU FINANCEIRO. CONTA COSIF 7.1.9.99.00-9 – OUTRAS RENDAS OPERACIONAIS. EMISSÃO E COMPENSAÇÃO DE CHEQUES DE VALOR SUPERIOR A R\$ 4.999,99. SUBITEM 15.15 DA LISTA ANEXA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO CARACTERIZADA. ÔNUS DA PROVA. MULTA FISCAL. ATUALIZAÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. TAXA SELIC. 1. A cobrança de tarifa bancária pela emissão e compensação de cheques ou documentos compensáveis de valor superior a R\$ 4.999,99 configura prestação de serviço tipicamente bancário, sujeita à incidência do ISS, nos termos do subitem 15.15 da lista anexa à legislação municipal, sendo irrelevante a rubrica contábil utilizada para o registro da receita. 2. A classificação dos valores no subgrupo COSIF 7.1.9.99.00-9 – Outras Rendas Operacionais não afasta a incidência do ISS quando evidenciada a natureza remuneratória do serviço, incumbindo ao contribuinte o ônus de comprovar o efetivo recolhimento do imposto ou a inexistência do fato gerador, nos termos do art. 6º, III, da Lei nº 3.368/2018. 3. Incorre cumulção indevida entre IPCA e Taxa SELIC na atualização do crédito tributário, diante da alteração promovida pela Lei nº 3.420/2019. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO”.

• **PROCESSO Nº 9900020143/2024 – ELISEU FERREIRA PESSOA**

“ACÓRDÃO: Nº 3547/2026: IPTU – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO POR REVISÃO DOS DADOS CADASTRAIS – IMÓVEL EM ÁREA DE RISCO. LAUDO DE AVALIAÇÃO EXPEDIDO PELA COORDENAÇÃO DO ITBI MUNDO DE TODOS ESCLARECIMENTOS OBJETIVOS E TÉCNICOS. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DEPROVIDO”.

• **PROCESSO Nº 9900005348/2024 – MARIA ISABEL DOS SANTOS FREITAS** “ACÓRDÃO: Nº 3548/2026: IPTU. CONTROVÉRSIA ENTRE PARTICULARES, VISANDO À DELIMITAÇÃO DA PROPRIEDADE DAS FRAÇÕES IDEIAS E ÁREAS PRIVATIVAS DE USO EXCLUSIVO DE CADA

• **PROPRIETÁRIO, INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA - RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO”**

• **PROCESSO Nº 9900005348/2024 – MARCELA ALMEIDA DA MATTA**

• **ACÓRDÃO: Nº 3549/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. EXERCÍCIOS DE 2020, 2021 E 2022.** 1. Intempestividade da impugnação em relação aos exercícios de 2020 e 2021, impedindo a análise do mérito em relação a esses exercícios. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m² entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMAU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 4. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 5. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008. 6. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tijuca (PESET) que não influencia no lançamento, pois não consta do RGI eventual