



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 152

Processo 030005903/2023

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: RINALDO DE SOUZA BARROSO

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167200-5 – Rua das Orquídeas, 1, AP 09, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 83 a 96) contra decisão de primeira instância (fl. 77) que não conheceu da impugnação no que se refere aos lançamentos de 2014 a 2022 e julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual do exercício 2023, do imóvel inscrito sob o número 167200-5, realizados em função das alterações cadastrais feitas por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos em 30/03/2023 (fls. 2 a 11) 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.

A autoridade julgadora de primeira instância não conheceu da impugnação aos lançamentos de 2014 a 2022 por ser intempestiva e pelo fato de esses lançamentos já serem objeto dos processos 03033741/2019 e 030007317/2022. Quanto ao lançamento de 2023, o julgador decidiu pela improcedência dos pedidos por entender que a área condominial que consta na planta aprovada pela SMU, na verdade, é área comum do condomínio, devendo ser rateada entre as suas unidades para cálculo do valor venal do IPTU.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário reiterando os termos da sua impugnação.

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 31/01/2024 (fl. 115) e encaminhou o recurso voluntário no dia 16/02/2024 (fl. 81), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 153

Processo 030005903/2023

Da legitimidade

O recorrente corresponde ao proprietário do imóvel objeto do processo e, por esse motivo, é parte legítima para pleitear junto à SMF em processos relativos à sua propriedade.

Da natureza da área denominada “área condominial”

Em síntese, o recorrente alega a área de 368.375,76 m² que consta no projeto do Condomínio Village Itacoatiara como “área condominial” permaneceu 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.

Após análise detalhada dos documentos anexados aos autos e daqueles juntados aos autos do processo 030000576/2020, conclui-se que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m² corresponde a uma área comum do condomínio pelos seguintes motivos:

- 1) Na planta aprovada pela SMU ora anexada a área de 368.375,76 m² está descrita como área condominial;
- 2) No português, o sufixo “al” possui três sentidos¹:
 - a) Ideia de relação, pertinência
 - b) Cultura de vegetais
 - c) Noção coletiva ou de quantidade, como em areal, pombal.

Tal sufixo é usado em inúmeras palavras para dar ideia de pertencimento ou relação, tais como “semanal” (da semana), “recursal” (do recurso), “perimetral” (do perímetro), entre outras.

¹ Cintra, Celso Cunha Lindley; Nova Gramática de Português Contemporâneo; 3ª Edição, Ed. Nova Fronteira, 2001, pág.95.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030005903/2023

Sendo assim, a expressão “área condominial” se enquadra perfeitamente à ideia de “**área do condomínio**”, e não à uma área privativa, ainda mais quando a planta em que foi inserida é um projeto de um condomínio horizontal.

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. Nesse caso, receberia uma denominação formada por “AP” seguida de um número, como é o caso das demais áreas privativas do condomínio Village Itacoatiara e dos demais condomínios horizontais com características semelhantes.

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”.

- 3) Segundo o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis, “Não existe matrícula independente para a Área Condominial”, conforme certidão ora anexada, o que indica claramente que não se trata de um imóvel independente já que todos os imóveis devem ter registro no RGI, ainda mais quando um projeto de condomínio que é averbado regularmente.
- 4) Segundo a SMU, órgão competente para aprovação dos projetos de condomínio, a planta ora anexada é um projeto de condomínio (e não de loteamento ou de desmembramento), sendo que **apenas 47.670,99 m² foram destinados às áreas privativas e de ruas**, o que **exclui totalmente que a área condominial de 368.375,76 m² seja área privativa**.
- 5) Caso a área condominial fosse um lote independente, estranho ao condomínio, deveria ter sido feito um projeto de desmembramento para separá-lo do terreno do condomínio prévio ao projeto de condomínio. Além disso, caso não pertencesse



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030005903/2023

ao condomínio, não haveria nenhum motivo para mencioná-lo no projeto do condomínio.

- 6) A área condominial de 368.375,76 m² recebeu inscrição própria porque essa era uma prática comum no setor de IPTU na época em que foi feito o cadastro para que a área fosse tributada, uma vez que não seria feito o rateio da área comum por falta de previsão legal. Isso ocorreu com vários condomínios horizontais do município, que já foram corrigidos no cadastro, com o devido rateio da área comum. Entendemos que a atribuição de inscrição pela SMF gera apenas efeitos tributários, prevalecendo as regras do Direito Civil para determinação do proprietário. Em alguns casos, a SMF pode atribuir inscrição imobiliária para parte de um imóvel (uma garagem usada como Pet Shop, por exemplo) para tributar somente essa parte do imóvel com alíquota não residencial. Ou seja, a mera atribuição de inscrição imobiliária para uma área comum não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis. Além disso, deixar de ratear essa área comum implicaria em falta de tratamento isonômico com todos os demais condomínios horizontais do município.
- 7) A própria certidão da SMF anexa, expedida em 1986, informa que são apenas 35 áreas privativas, o que comprova que a SMF não entendeu em momento algum que a área condominial seria uma 36ª área privativa, sendo que a área condominial (ou seja, área do condomínio) ficou no final, destacada das demais áreas privativas, separada por uma linha formada por inúmeros caracteres, justamente por não se tratar de uma área privativa.
- 8) **Não há nenhuma informação nos autos de que houve a desapropriação da área condominial** com a instituição do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PSET). A simples criação de uma área de proteção ambiental, inclusive englobando áreas privadas, sem que seja feita uma desapropriação formal com o pagamento da devida indenização, não tem o condão de alterar os seus proprietários e atribuí-las ao poder público. Prova disso é que há inúmeros lotes particulares *non aedificandi*, situados em áreas de proteção ambiental, como



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030005903/2023

encostas de morros, margens de rios e até mesmo dentro das lagoas do município. Além disso, **a área do pesqueiro, incluída na porção de terra chamada “área condominial” está fora do PSET e não há indicação nos autos de que não pode ser utilizada ou aproveitada pelos condôminos**, por exemplo, para pesca ou contemplação da natureza.

- 9) Na escritura de extinção de condomínio, os proprietários afirmaram que são “legítimos possuidores em condomínio de 35 áreas de terras, e mais 1 (uma) área condominial de 368.375,76 m². Nessa escritura, consta também que os quatro proprietários originais de todas as APs resolveram dividi-las entre eles, extinguindo o condomínio sobre a propriedade de cada lote do Condomínio Village Itacoatiara. Nessa escritura, todas as APs possuem o valor declarado, exceto a área condominial, o que corrobora que ela é uma área comum do condomínio, e não uma área privativa pertencente aos quatro proprietários originais, tal como as demais APs.
- 10) A certidão do INEA anexa reforça que se trata de uma área particular com **uso limitado de alguns direitos inerentes à propriedade**, pois “**é permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais**, ou seja: aquele uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais. Ou seja, não é permitido qualquer tipo de supressão de vegetação, limpeza de terreno, construção de infraestrutura e outros”. Esse tipo de restrição imposta na legislação que estabeleceu a área de proteção ambiental, por si só, não altera o proprietário do imóvel, que permanece sendo o particular, porém com restrições de uso. **Reitero que no caso de desapropriação, a mudança do proprietário ocorre com a efetivação do pagamento da indenização, o que não foi comprovado.**
- 11) Não foi apresentado nenhum comprovante de cobrança de cota condominial para os supostos proprietários da área condominial nem nenhum documento do condomínio que os isentasse de contribuir com as despesas do condomínio.
- 12) A Convenção do Condomínio Village Itacoatiara foi assinada pelos proprietários ou representantes das áreas privativas 1 a 35, enquanto nem há sequer menção à



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 157

Processo 030005903/2023

- área condominial na lista de unidades do condomínio, justamente por não ser uma área privativa e se referir a uma área comum.
- 13) O artigo 1º da convenção condominial menciona que a Área 1B foi dividida em “35 APs e uma área condominial”, e não em 36 áreas privativas ou APs.
- 14) O artigo 3º da convenção condominial menciona que “**São consideradas partes de uso comum** as áreas destinadas a jardins, **matas de preservação**, passagens, acessos, pesqueiro, **áreas condominiais** e benfeitorias construídas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.”. Assim, fica claro que a área comum do condomínio não se limita às ruas internas. Como na planta do condomínio não há outras áreas de matas de preservação (fora as áreas privativas e ruas, todo o resto se refere à área de 368.375,76 m²), entende-se que esse artigo se refere à mata situada na área condominial.
- 15) A área do pesqueiro destacada na planta aprovada pela SMU também está incluída nos 368.375,76 m² da área condominial, uma vez que claramente não estaria incluída no total das áreas privativas e das ruas particulares, e **está fora da área do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PSET). Essa área claramente é apontada como área comum na convenção condominial.**
- 16) O artigo 8º, alínea h, da convenção condominial estabelece que “São serviços básicos do “Village”, no atendimento à comunidade:” (...) a “conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns do “Village”, promovendo, inclusive, o replantio das árvores mortas”. Isso demonstra que as áreas de preservação permanente são, na verdade, áreas comuns do condomínio.
- 17) O artigo 31 da Convenção do Condomínio estabelece que a taxa mensal correspondente a cada unidade será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas, o que corrobora que só há 35 áreas privativas (e não 36) e que a “área condominial” é área comum do condomínio.
- 18) Para que se produza efeitos, o não reconhecimento da propriedade deve ser feito de acordo com o previsto no artigo 1.275 da Lei 10.406/2002 – Código Civil, ou



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 158

Processo 030005903/2023

seja, com o registro do ato renunciativo no RGI, não bastando afirmação em processo administrativo.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, **os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.**

- 19) A PGM/PPF, por meio do processo 070000313/2001, solicitou que o contribuinte do imóvel inscrito sob o número 167227-8 fosse alterado para Condomínio Village Itacoatiara em lugar do Sr. Paulo Romero e outros, em cumprimento à **decisão judicial** proferida em processo de execução fiscal. Por que a PGM faria isso, se não fosse uma área comum do condomínio?
- 20) O registro dos condomínios, desmembramentos, remembramentos e outros tipos de parcelamento do solo no RGI é realizado a partir da certidão expedida pela SMF. Se houver uma falha na certidão ou no próprio registro, esse deve ser retificado conforme previsto na lei para que o registro contemple a vontade das partes que praticaram o ato registrado, em vez de o registro com vício produzir efeitos diversos da vontade das partes eternamente.
- 21) 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.

(...)



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 159

Processo 030005903/2023

§ 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”.

Conclui-se que a **área de 368.375,76 m² é área comum do Condomínio Village Itacoatiara** e deve ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

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

Conselho de Contribuintes, 3 de junho de 2024.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030005903/2023

Senhor Presidente,

Segue anexa a manifestação prevista no art. 24 do Decreto Municipal 9.735/2005.

Ressalto que há pedido de sustentação oral e de prioridade para idoso e para portador de doença grave (fl. 113).

Conselho de Contribuintes, 3 de junho de 2024.

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

Nº do documento:	01385/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	05/06/2024 19:09:13		
Código de Autenticação:	9B0A04395A7D0643-1		

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 05 de junho de 2024

Documento assinado em 05/06/2024 19:09:13 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Documento assinado em 29/01/2026 18:35:34 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /

MAT: 2431900

PROCNIT
Processo: 030/0005903/2023
Fls: 164

Nº do documento:	00003/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3528/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	28/01/2026 17:23:07		
Código de Autenticação:	3739F3A64DB7B5E8-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/005903/2023 - RINALDO DE SOUZA BARROSO

Recorrente: Rinaldo de Souza Barroso

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: Por 05 (cinco) a 03 (três) o Conselho entendeu pelo conhecimento e provimento parcial do recurso voluntário, nos termos do voto do conselheiro relator, sendo vencidos os Conselheiros, Francisco da Cunha Ferreira, Carlos Mauro Naylor e Alessandra Silveira Santos da Silva.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3528/2025: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. 1. Controvérsia acerca da natureza jurídica de área classificada como "área remanescente", a qual foi atribuída aos condôminos como área comun não rateada ao tempo da aprovação do projeto original perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis; 2. Aquisição de porção de terra denominada Gleba 01 em 1982 por 4 (quatro) coproprietários com o objetivo de implantar um condomínio denominado Village Itacoatiara; 3. Desmembramento da Gleba 01-A e Gleba 01.B, esta última utilizada na implantação do condomínio, o qual foi aprovado pela Prefeitura de Niterói em 1986 com área total de 416.046,75m2, sendo 47.670,99m2 de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m2 de área não utilizada (condominial); 4. Desmembramento da Gleba 01.B em 35 áreas no total de 47.670,99 m2 (AP 001 A AP 035) e 1 área de 368,375,76 m2 (área remanescente), com cobertura de matrícula própria para cada uma delas, incluindo a área remanescente, perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997; 5. Condomínio que, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído. Utilização de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda para a realização de um desmembramento, nos termos da Lei nº 6.766/79, ao invés da instituição de um condomínio, conforme Lei nº 4.591/64.; 6. Escritura de extinção de condomínio geral celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói, com exceção das áreas designadas pelas siglas AP 026 e a "area condominial", que permaneceram em copropriedade (condomínio geral); 7. Registro da Convenção do Condomínio "Village Itacoatiara" perante as matrículas das áreas

designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da "area remanescente"; 8. Convenção que se refere a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP.001 a AP 035 e da "area remanescente", e não de um condomínio edilício regularmente instituído; 9. Fotografias áreas que demonstram segregação da "area remanescente", a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035; 10. Parecer emitido pelo INEA no sentido de 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 a possibilidade de "posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo de particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A"; 11. Boletim de Informação Cadastral (BIC) da inscrição imobiliária que indica a retirada da referida área de superfície do rateio. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO".

CC em 14 de janeiro de 2026

Documento assinado em 29/01/2026 18:35:40 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 03/02/2026



niterói

PREFEITURA DE

TEMPO DE AVANÇAR

PROCINIT

Processo: 030/0005903/2023

Fls: 173

Port. Nº 51/2026- Nomeia **KAROLINE PASCHOAL RAMOS PENNA** para exercer o cargo de Assessor B, CC-2, da Secretaria Executiva, em vaga decorrente da exoneração de Marcelo Eleuterio da Veiga.

SECRETARIA EXECUTIVA
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SEXEC nº 01/2026
O **SUBSECRETÁRIO DA SECRETARIA EXECUTIVA**, no uso de suas atribuições legais e em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal n.º 13.019/2014 e o Decreto Municipal n.º 13.996/2021, torna público o EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SEXEC N.º 01/2026, nos termos do processo administrativo 9900176269/2025, cujo objeto se destina à celebração de parceria para a gestão e operacionalização do Projeto de Mediação Comunitária e Acesso à Justiça, com atuação prevista em até 5 (cinco) Núcleos de Mediação e Justiça localizado a em territórios do município, pelo prazo de 12 (doze) meses. Desse modo, informa-se aos interessados que as propostas serão recebidas presencialmente no protocolo da Secretaria Executiva (Rua Visconde de Sepetiba, 987 - 6º andar), pelo PRAZO: de 30 (trinta) dias contados da publicação do presente extrato.
Informações adicionais, bem como cópia do Edital e de seus anexos, estão disponíveis no endereço eletrônico: <https://niteroi.rj.gov.br/category/chamamento-publico/cp-sexec/>

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Atos da Secretária
COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD
PORTARIA Nº 20/2026 - PRORROGAR, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 99000062514/2023, instaurado pela Portaria nº 538/2024.

EXTRATO Nº 05/2026-SMA
INSTRUMENTO: Quarto Termo Aditivo nº 01/2026 ao Contrato nº 01/2023. **PARTE:** Município de Niterói, tendo como órgão gestor a Secretaria Municipal de Administração, representada neste ato pela Secretária Municipal de Administração **RUBIA CRISTINA COSTA BOMFIM SECUNDINO** e a empresa **INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL TECNOLOGIA E REFRIGERAÇÃO EIRELI**, representada neste ato por **PAULO AFONSO FRIAS TRINDADE**. **OBJETO:** Constitui objeto do presente instrumento a prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº 01/2023, relativo à prestação de serviços contínuos de locação, instalação, configuração, gerenciamento remoto e suporte de microcomputadores, com fornecimento de hardware, software, na forma do Termo de Referência e do instrumento convocatório. **MODALIDADE DE LICITAÇÃO:** Pregão Eletrônico nº 036/2022, através de Ata de Registro de Preços, do tipo menor preço por item com critério de julgamento anual. **PRAZO:** Pelo presente instrumento fica prorrogado o prazo de vigência do contrato por 12 (doze) meses, a contar de 26/01/2026, dando-se ao contrato o prazo total de 48 (quarenta e oito) meses. **VALOR** Dá-se ao termo aditivo o valor de R\$ 4.968.060,00 (quatro milhões novecentos e sessenta e oito mil sessenta reais), totalizando o contrato o valor de R\$ 16.807.092,98 (dezesseis milhões oitocentos e sete mil noventa e dois reais e noventa e oito centavos). **VERBA:** P.T. nº 17.01.04.126.0145.6376; C.D. nº 33.90.40; FONTE 2.704.02; Nota de Empenho nº 000162, datada de 23/01/2026. **FUNDAMENTO:** Art. 57, inciso IV e 55, inciso III, da Lei nº 8.666, de 1993 e suas alterações, tendo em vista o contido no processo administrativo nº. 020/5416/2021. **DATA DA ASSINATURA:** 23 de janeiro de 2026.

Despachos da Secretária			
ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS	
Progressão Funcional	9900250742/2025	Deferido	
Licença Especial	9900247879/2025	Deferido	
Adicional Por Tempo de Serviço	9900000221.9900249746/2025	Deferido	
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900005200/2026	Indeferido	

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE CAMBOINHAS, PIRATINGA E ITAIPU
EXTRATO SMA / ARCPi Nº 01/2026
INSTRUMENTO: Il Termo Aditivo de Prorrogação ao Termo de Colaboração SEMUG/ARO nº 01/2024; **PARTE:** Município de Niterói, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração e Administração Regional de Cambinhas, Piratininga e Itaipu e a OSC Instituto Viva Mais e Melhor (CNPJ 01.412.698/0001-24); **OBJETO:** Gestão administrativa do Núcleo Avançado de Sustentabilidade, Cultura e Esporte (NASCE) – Ilha do Tibau; **PRAZO:** 12 meses, a contar da data de sua assinatura; **VALOR** ESTIMADO: R\$ 2.496.744,87 (Dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, setecentos e quarenta e quatro reais, oitenta e sete centavos), **VERBA:** Natureza da Despesa nº 33.50.85, Fonte: 2.704.02, programa de Trabalho: 04.541.0147.6387, Nota de Empenho nº 000230, **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 13.019/2014, Decreto Municipal nº 13.996/2021 e Processo Administrativo: 9900061821/2024; **DATA DA ASSINATURA:** 31 de janeiro de 2026

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC
030/005903/2023 – RINALDO DE SOUZA BARROSO
"ACÓRDÃO Nº 3528/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. 1. Controvérsia acerca da natureza jurídica de área classificada como "área remanescente", a qual foi atribuída aos condôminos como área comum não rateada ao tempo da aprovação do projeto original perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis; 2. Aquisição de porção de terra denominada Gleba 01 em 1982 por 4 (quatro) coproprietários com o objetivo de implantar um condomínio denominado Village Itacoatiara; 3- Desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A e Gleba 01-B, esta última utilizada na implantação do condomínio, o qual foi aprovado pela Prefeitura de Niterói em 1986 com área total de 416.670,99m², sendo 47.670,99m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,75 m² de área não utilizada (condomínial); 4. Desmembramento da Gleba 01-B em 35 áreas no total de 47.670,99m² (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m² (área remanescente), com abertura de matrícula própria para cada uma delas, incluindo a área remanescente, perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997; 5. Condomínio que, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído. Utilização de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda para a realização de um desmembramento, nos termos da Lei 6.766/79, ao invés da instituição de um condomínio, conforme Lei nº 4.591/64; 6. Escritura de extinção de condomínio geral celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói, com exceção das áreas designadas pelas siglas AP.026, AP.027 e a "área condominial", que permaneceram em copropriedade (condomínio geral); 7. Registro da Convenção do Condomínio "Village Itacoatiara" perante as matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da "área remanescente"; 8. Convenção que se refere a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP.001 a AP 035 e da "área remanescente", e não de um condomínio edilício regularmente instituído; 9. Fotografias aéreas que demonstram segregação da "área remanescente", a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP. 011 a AP 035; 10. Parecer emitido pelo INEA no sentido de 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 a possibilidade de "posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907"; 11. Boletim de Informação Cadastral (BIC) da inscrição imobiliária que indica a retirada da referida área de superfície do rateio. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO."

• **030/024914/2019 – SAMFER CONSULTINF AND TRAINING**
"ACÓRDÃO: Nº 3529/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. ISS. OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO. AUTO DE INFRAÇÃO POR NÃO EMISSÃO DE NFS-E. 1. A demora na emissão do alvará de localização e funcionamento decorreu de culpa exclusiva do contribuinte, que formulou o pedido administrativo somente em 22/01/2015, embora a mudança de sede para Niterói tivesse ocorrido em 05/08/2014; 2. o recorrente não se desincumbiu do ônus de provar que, malgrado concedido em 07/04/2015, o alvará somente teria sido disponibilizado ao final do mês após reiterados pedidos à Secretaria Municipal de Fazenda; 3. Aplicação retroativa do art. 121, I, "a", do CTM, com redação dada pela Lei Municipal nº 3.461/19, com vigência a partir de 30/03/2020, que reduziu a penalidade prevista para a falta de emissão de NFS-e. Art. 106, II, "c" CTN. Art. 40 da Lei Municipal nº 3.368/18. Art. 121, I, "a", da Lei Municipal nº 2.597/08, com redação dada pela Lei Municipal nº 3461/19. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO."
• **9900120835/2024 – NOVO CANTO LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3531/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. ISS. OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO. AUTO DE INFRAÇÃO POR APRESENTAÇÃO INCORRETA DE INFORMAÇÃO NO PGDAS-D. 1. O mero descumprimento do prazo para encerramento da ação fiscal não invalida, por si só, o procedimento, conferindo ao sujeito passivo, tão somente, a reaquisição da espontaneidade."