



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 107

Processo 030007031/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: MARCELA ALMEIDA DA MATTA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167211-2 – Rua das Orquídeas, 1, AP 20, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 61 a 70) contra decisão de primeira instância (fl. 56), que não conheceu a impugnação de lançamento no que tange aos exercícios de 2020 e 2021 e julgou improcedente a impugnação aos lançamentos anual do exercício 2022 do imóvel inscrito sob o número 167216-1, realizados em função das alterações cadastrais feitas por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos em 20/04/2022 (fls. 2 a 6) 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 a impugnação para os exercícios de 2020 e 2021 em razão da sua intempestividade e julgou o pedido improcedente no que se refere ao lançamento de IPTU do exercício de 2022. O julgador entendeu que a área de 368.375,76 m² denominada “área condominial” é área comum do condomínio, sendo de propriedade dos titulares das áreas privativas 1 a 35 e que a simples incorporação da área ao Parque Estadual da Serra da Tiririca não implica na desapropriação do imóvel, uma vez que não houve pagamento da correspondente indenização. Para ela, a incorporação ao PESET seria uma mera limitação administrativa ao uso do imóvel. Esclareceu ainda que não caberia isenção uma vez que o imóvel em questão teria que ser inteiramente situado em área *non aedificandi* e a área denominada “área condominial” integraria as diferentes APs do condomínio.

.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 108

Processo 030007031/2022

Inconformada, a proprietária apresentou recurso voluntário (fls. 61 a 70) reiterando os termos da sua impugnação e requereu: (i) a anulação dos lançamentos complementares por se referirem a erro de direito; (ii) a revisão dos lançamentos anuais e a criação de inscrição própria para a área condominial; (iii) a realização de vistoria; (iv) a oitiva da PGM, tendo em vista a necessidade de pacificação do entendimento sobre a questão.

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 23/08/2023 (fl. 72) e encaminhou o recurso voluntário no dia 11/09/2023 (fl. 60), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008.

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.

Do pedido de vistoria

Tendo em vista que a própria recorrente afirma que foi feita vistoria no imóvel por meio do processo 030000986/2020 e requer que esta seja aproveitada para instruir os autos do presente processo, entendo desnecessária a realização de nova vistoria.

Da natureza da área denominada “área condominial”



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 109

Processo 030007031/2022

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.

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

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 030007031/2022

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 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030007031/2022

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 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.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 112

Processo 030007031/2022

- 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 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.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030007031/2022

- 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 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;



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 114

Processo 030007031/2022

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.

(...)

§ 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)



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 115

Processo 030007031/2022

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 $371.117,78 \text{ m}^2$, que corresponde à soma da área de $2.742,02 \text{ m}^2$, destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de $368.375,76 \text{ m}^2$, que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

Conclui-se que a **área de $368.375,76 \text{ m}^2$ 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 030007031/2022

Senhor Presidente,

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

Ressalto que há pedido de sustentação oral à fl. 70.

Conselho de Contribuintes, 3 de junho de 2024.

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

Nº do documento:	01383/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATORIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	05/06/2024 18:05:55		
Código de Autenticação:	A914F6BB62D4AA7D-9		

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 18:05:55 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



EMENTA: 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 416.046,75 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condominial).

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 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 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 003, 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-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

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por MARCELA ALMEIDA DA MATTA em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de IPTU relativo ao exercício de 2022 e que deixou de conhecer a impugnação relativa aos lançamentos dos exercícios de 2020 e 2021 do imóvel inscrito sob o nº 167.216-1.

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 julgou improcedente o pedido relativamente ao exercício de 2022 e deixou de conhecer a impugnação para os exercícios de 2020 e 2021 em razão da intempestividade, mantendo-se as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

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

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

É o relatório.

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

Para os exercícios de 2020 e 2021, mantenho a decisão de primeira instância, que deixou de conhecer a impugnação por intempestividade, uma vez que a peça defensiva deveria ter sido protocolada até 30 de abril do respectivo exercício, o que não foi feito.

Para o exercício de 2022, no mérito, cinge-se a controvérsia 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 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) – Transmitedor – 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 transmitente 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
T. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m ²
ÁREAS	
ATC MÁXIMO	582.405,49 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



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

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:

PARA USO DA REPARTIÇÃO

CERTIFICO QUE:

I - CONSTAM OS SEGUINTE ELEMENTOS NO CADASTRO:

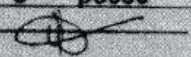
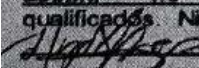
De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1B, situada em Itacoatiara, com ace-
so pela rua das Orquídeas, antiga rua 1, inscrita sob o nº
060.710-1, foi desmembrada em 35 áreas privativas, como segue:
Rua particular A - API- inscrição nº 167.193
Características: 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 a 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  Substituto, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-

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.

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

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 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 aclave 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 composesse dos condôminos. Assim, a *contrario sensu*, se não há copropriedade, nem composesse, 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.

Por fim, consigno que o Boletim de Informação Cadastral (BIC) relativo à inscrição nº 167.216-1 indica a retirada da referida área de superfície do rateio, nos termos do PA 9900057840/2024:

HISTÓRICO

Cancelada isenção a partir de 31/12/2018, conforme Decreto Estadual 43.913/2012 que liberou o terreno para construção. Foram alterados o tipo de patrimônio (de público federal para privado), situação (de logradouro secundário para normal) e pedologia (de non aedificandi para rochoso). IPTU 2019 recalculado e efetuados lançamentos complementares de IPTU para os exercícios de 2014 a 2018, com vencimento a partir de junho/2019. [030001992/2018] (01/04/2019 NGAS)

Alterada a área territorial, acrescida a área comum do condomínio rateada entre as 35 unidades privativas, conforme Art. 13 §4º da Lei 2.597/08 (código tributário municipal). Efeitos fiscais retroativos a 2014, com fulcro nos artigos 145, 149 e 173 da Lei 5.172/66 (código tributário nacional). Proc.030017588/2019.

Retirada a superfície de 368.375,76 m² do rateio, conforme acórdão do Conselho de Contribuintes. Processo 9900057840/2024. [GMR, 18/06/2024]



Ao consultar o PA 9900057840/2024, constata-se despacho ao Coordenador de IPTU no seguinte sentido:

À Coordenação de CIPTU,

Em virtude da decisão proferida pelo Conselho de Contribuintes no processo administrativo nº 030000576/2020, que reconheceu a impossibilidade de rateamento da denominado "Área Condominial", com superfície de 368.375,76 m², entre as 35 unidades privativas do Condomínio Village Itacoatiara, por se tratar de área remanescente, de propriedade autônoma, efetuamos as devidas correções cadastrais nas inscrições 167.193-2 até 167.226-0 e 060.710-1, conforme documentação anexa.

Foi excluída a área de 368.375,76 m² do rateio, mantida apenas a superfície de ruas internas (2.742,02 m²).

Pelo exposto, voto 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, 31 de outubro de 2025.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030007031/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: MARCELA ALMEIDA DA MATTA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167211-2 – Rua das Orquídeas, 1, AP 20, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de análise acerca da eventual perda de legitimidade da recorrente, em razão da alienação do imóvel objeto do lançamento impugnado, conforme descrita no contrato de compra e venda anexado aos autos do processo 9900121824/2024,

A despeito da possibilidade de a recorrente ter deixado de figurar como sujeito passivo da obrigação tributária, a alienação do bem não implica, por si só, a exclusão automática do alienante do processo administrativo já instaurado. Nesse caso, incide a regra do artigo 109 do CPC, aplicável ao processo administrativo tributário por força do artigo 15 do mesmo diploma legal, segundo o qual a alienação da coisa litigiosa, por ato entre vivos e a título particular, não altera a legitimidade das partes.

Sendo assim, a transferência da titularidade do imóvel pode produzir efeitos em relação ao crédito tributário, mas não descaracteriza o vínculo processual já constituído, especialmente quando a discussão versa sobre a legalidade ou os critérios do lançamento originalmente dirigido ao alienante.

Conclui-se que não houve perda automática de legitimidade do antigo proprietário para permanecer no presente processo administrativo, ainda que não mais figure como sujeito passivo do crédito.

Diante do exposto, não há obice para prosseguimento do feito e julgamento do recurso, inclusive com a sustentação oral da recorrente.

Conselho de Contribuintes, 30 de janeiro de 2026.

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

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

PROCESSO: 0300007031/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO:

RECORRENTE: MARCELA ALMEIDA DA MATTA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

EMENTA: 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 SMU 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 Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU.**

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

O presente processo teve o seu julgamento iniciado em **11 de fevereiro de 2026, na Sessão Ordinária nº 1.612** deste Conselho. Na ocasião, o Conselheiro Relator, Eduardo Sobral, apresentou o seu voto no sentido do conhecimento e provimento parcial do Recurso Voluntário, entendendo, em síntese, que:

- o condomínio, embora tenha sido aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi instituído legalmente, tendo sido utilizada a certidão emitida pela SMU 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;

Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

- a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”, registrada no RGI nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da “área remanescente”, 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;

- fotografias aéreas demonstram a segregação da “área remanescente”, que não pode ser acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035;

- foi emitido parecer pelo INEA, informando 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-A”;

- o Boletim de Informação Cadastral (BIC) da inscrição imobiliária indica a retirada da referida área de superfície do rateio;

- para os exercícios de 2020 e 2021, a decisão de primeira instância deve ser mantida, em face da intempestividade da impugnação.

Na referida Sessão Ordinária, após a leitura do voto Relator, solicitei vista dos autos para melhor exame da matéria.

Em que pesem os argumentos expostos no voto do Conselheiro Relator, discordo das suas conclusões pelas razões aduzidas a seguir.

VOTO DE VISTA

O presente litígio trata de impugnação a lançamento anual do IPTU, referentes aos **exercícios de 2020, 2021 e 2022**, da inscrição imobiliária nº **167.211-2**, correspondene ao **AP 20 do Condomínio Village Itacoatiara**, situado na Rua das Orquídeas, nº 01.

O referido lançamento teve origem em procedimento realizado de ofício pela CIPTU, nos autos do **PA nº 030017588/2019**, que apurou a existência de uma área comum no condomínio denominado “Condomínio Village Itacoatiara” – em que está localizado o imóvel de propriedade da Recorrente – e que não havia sido rateada para fins de apuração da base de cálculo do IPTU.

Inicialmente, acompanho o eminente Relator quanto à manutenção dos lançamentos anuais do IPTU referentes aos **exercícios de 2020 e de 2021**, tendo em vista que, para esses exercícios, a impugnação foi interposta intempestivamente, como acentuado na decisão de primeira instância.

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

Quanto ao **exercício de 2022**, cuja impugnação é tempestiva, cabe o exame do Recurso Voluntário.

Preliminarmente, entendo que o Recurso Voluntário deve ser conhecido no que se refere à insurgência quanto ao lançamento do IPTU relativo ao exercício de 2022, por ter sido interposto tempestivamente e pelo fato de a parte ser legítima.

No mérito, com o intuito de elucidar o presente voto, divido-o em **7 itens** que serão analisados na sequência: PA que serviu de base para a revisão cadastral do imóvel (I); planta aprovada pela SMU (II); dados do RGI (III); escritura de extinção de condomínio (IV); convenção do condomínio (V); fatos relacionados ao Condomínio Village Itacoatiara (VI) e legislação tributária municipal e jurisprudência (VII).

I - Da Análise do PA nº 030017588/2019.

Inicialmente, analisando-se o **PA nº 030017588/2019**, que serviu de base para a revisão cadastral da área dos terrenos, observa-se que o AFRM constatou que o Condomínio Village Itacoatiara, com **CNPJ nº 39.548.334/0001-30**, foi instituído na Gleba 01-B, possuindo 35 áreas privativas, uma área comum de **2.742,02 m²** de ruas internas e uma área de uso comum de **368.375,76 m²**. A inscrição mater do Condomínio era a de nº **060.710-1** e a inscrição criada posteriormente, para efeitos de lançamento, com base em solicitação da PGM é a de nº **167.214-6**.

Assim, tendo identificado a existência de um condomínio sem que as áreas comuns tivessem sido consideradas na apuração da área do terreno de cada unidade imobiliária situada no condomínio em questão, o AFRM procedeu ao acerto dos dados cadastrais. Por conseguinte, nos lançamentos anuais do IPTU dos imóveis situados no referido condomínio, passou-se a considerar a nova área do terreno, com a inclusão proporcional em cada unidade imobiliária das áreas comuns do condomínio, nos termos do art. 13, § 4º, da Lei nº 2.597/2008, não havendo fundamentação legal, já sob a vigência do novo CTM, para a manutenção de uma única inscrição para o lançamento do IPTU da área comum condominial.

Desse modo, na inscrição imobiliária nº **167.214-6**, foi realizado o seguinte registro:

HISTÓRICO

Alterada a área territorial, acrescida a área comum do condomínio rateada entre as 35 unidades privativas, conforme Art. 13 §4º da Lei 2.597/08 (código tributário municipal). Efeitos fiscais retroativos a 2014, com fulcro nos artigos 145, 149 e 173 da Lei 5.172/66 (código tributário nacional). Proc.030017588/2019.

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

II – Da Análise da Planta Aprovada e das Informações da SMU.

A SMU informou (fls. 103) que a planta aprovada em **1986** se refere a um condomínio, sendo a área remanescente de **368.375,76 m²** uma área condominial. Informou, ainda, que apenas parte dessa área condominial foi informada na planta, a saber, a área do Pesqueiro, de **5.727,35 m²**.

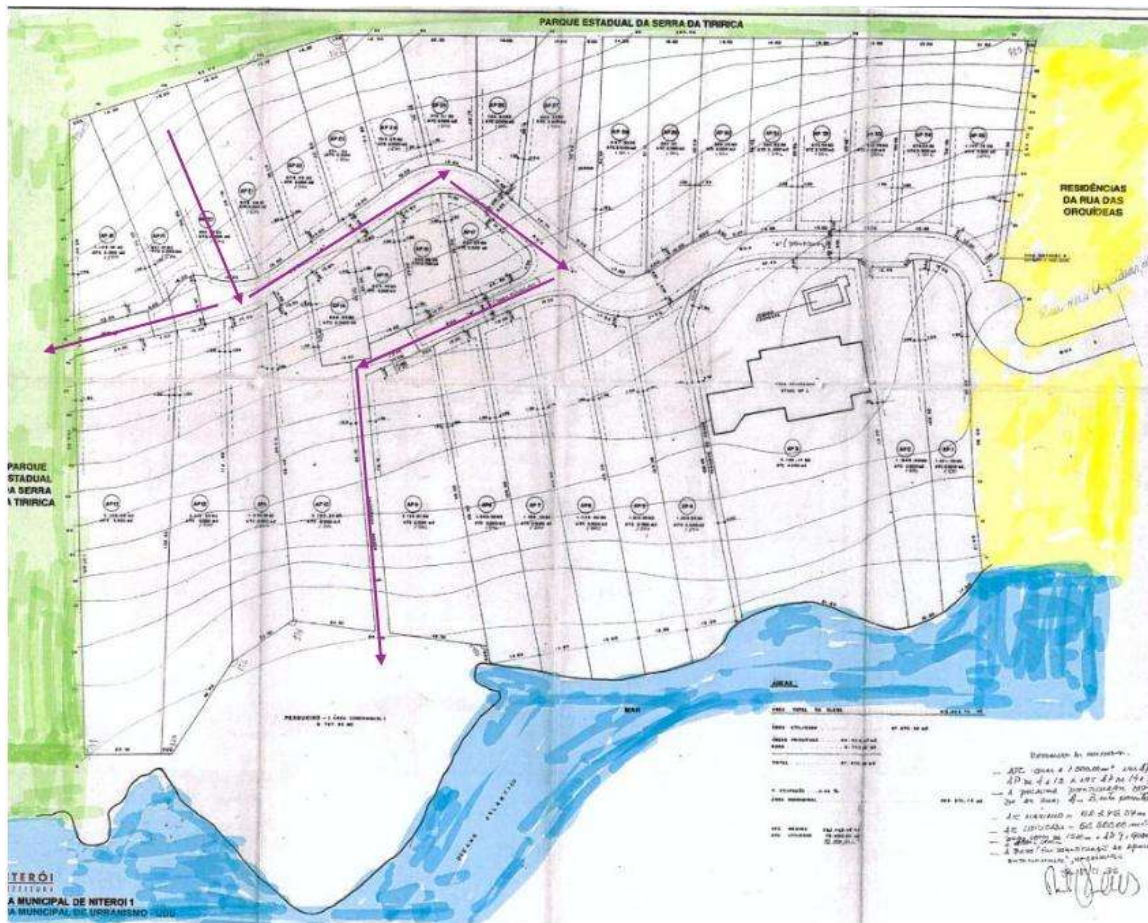
Por seu turno, ao analisarmos a plantão em questão (fls. 24 do PA nº 030/0033521/2019), podemos observar que o documento faz menção expressa de um projeto de condomínio e, nestes termos, foi aprovado. Segue o *print* da parte da planta com essa informação:

MODIFICAÇÃO		VILLAGE ITACOATIARA	
PROJETO	DE	CONDOMÍNIO	02/04
ITACOATIARA	DISTRITO DE	NITERÓI RJ	
ÁREAS PRIVATIVAS		ENC. 1. 900	
processo: 40/05027/83			

Verifica-se, ainda, da planta aprovada pela SMU, que a unidade imobiliária a qual se refere o lançamento do IPTU (AP 20) possui acesso, por exemplo, a área do Pesqueiro, que é uma área condominial, assim como à área verde de mata, não sendo tais áreas exclusivas de um único proprietário. É o que evidencia a imagem abaixo, sendo o acesso representado pelas setas na cor roxa:



Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------



III – Da Análise dos dados constantes do RGI.

A certidão do RGI (fls. 09) se refere à **matrícula 13.907-A**, correspondente a um prédio residencial, não averbado, sem número, localizado no bairro de Itacoatiara, com testada para a Rua 01, remanescente de um desmembramento levado a efeito anteriormente, tendo como proprietários 4 casais, a saber: Vivekanda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta, Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva e José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa.

Desta matrícula constam **07 averbações**, que podem ser resumidas nos seguintes termos:

AV. 01 – atualização de ofício da matrícula;

AV. 02 – consignação de termo de responsabilidade de preservação de floresta, firmado entre os 4 casais citados anteriormente e o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal (IBDF), datado de 12/04/1985, de que a floresta ou

Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

forma de vegetação existente no imóvel, com a área de 103.575,20 m², fica gravada como de utilização limitada;

AV. 03 – consignação de que a PMN aprovou, em **10/01/1986**, planta de desmembramento, pelo qual se prova que a área de terras matriculadas designada como Gleba 01, inscrita no cadastro imobiliário sob o nº **060.710-1**, foi desmembrada em duas glebas – Gleba 01-B e Gleba 01-A –, ficando a **Gleba 01-B** com a área total de 416.046,75 m² e a **Gleba 01-A** com a área de 98.240,00 m², correspondendo à inscrição imobiliária nº **060.395-1**.

AV. 04 – consignação de que a Gleba 01-A foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, recebendo matrícula própria, de nº **13.884**.

AV 05 – consignação de que, cumpridas as determinações da Lei nº 6.766/1979, art. 18 e 19, foi desmembrada a área 01-B em **35 outras áreas**, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, com respectivas descrições, e que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas provativas nº 013 e 018, fundos das áreas privativas nº 019 a 35, e parte da de nº 018, foi considerada pela municipalidade como “Área Condominial”, com **368.375,76 m²**, inscrita no cadastro imobiliário sob o nº **167.227**, permanecendo no pleno domínio e posse dos proprietários qualificados anteriormente.

AV 06 – consignação de que foi registrado no Livro 3-B Auxiliar, em **14/01/2002**, a Convenção do Condomínio Village Itacoatiara, datada de **05/11/2001**.

AV 07 – consignação de que as áreas privativas receberam matrículas próprias.

Das informações constantes da matrícula 13.907-A do RGI, entendo que a menção do RGI aos art. 18 e 19 da Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo, em nada modifica a situação fática e jurídica aprovada pelo município de Niterói. Nessa seara, cabe destacar que os dispositivos específicos que tratam do desmembramento na Lei nº 6.766/1979 não são sequer os art. 18 e 19, mencionados no RGI, mas sim os art. 10, 11 e 12¹, o que demonstra que o erro cartorário não pode

¹ Art. 10. Para a aprovação de **projeto de desmembramento**, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao **desmembramento**, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

Art. 12. O projeto de loteamento e **desmembramento** deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

resultar na conclusão de que foi aprovado um projeto de desmembramento e não de instituição de condomínio. Como cediço, o registro público deve observar o princípio da verdade real, em garantia da segurança jurídica, não podendo prevalecer uma situação distinta daquela que foi efetivamente aprovada pela municipalidade.

Por outro giro, cumpre ressaltar que, para efeitos de lançamento do IPTU, a falta de menção no RGI ao art. 7º da Lei nº 4.591/1964, que trata do registro da instituição de condomínio, não tem o condão de modificar a situação fática existente no imóvel. Trata-se de um erro registral, que poderia ser retificado, inclusive, pelo próprio registrador, nos termos do art. 110 da Lei nº 6.015/1973².

Acrescenta-se, ainda, que o próprio RGI informa da existência da Convenção do Condomínio Village Itacoatiara registrada em livro próprio, em **14/01/2002**, reforçando o fato de que existe um condomínio no local.

Por sua vez, o art. 1º da Convenção do Condomínio descreve especificamente a existência de 35 APs e de uma área condominial, fazendo referência também ao projeto aprovado pela Prefeitura de Niterói:

Art. 1º - Parcelamento da Área 1B da Rua das Orquideas em Itacoatiara, com 416.046,75 m2 no 2º Dist. De Niterói adquirido em maior porção, pelos condôminos em 10/09/81 escritura lav. Pelas notas do 18º of. do Rio de Janeiro devid. Registrada no RGI da 7ª circ. De Niterói, no liv.2 B7, f. 115 v. em 20/05/86 e L. 2D7 f. 68, mat. 13907 de conformidade com proj. aprov. através Proc. 40/5027/83 da PMN, em 35 Aps e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com a Lei 4591, art. 8º de 16/12/1964.

Destaca-se, ainda, que a referida Convenção foi assinada pelos titulares das unidades que teriam permanecido em copropriedade. Assim, se a área condominial fosse apartada do próprio condomínio, deveria ter sido assinada separadamente, como um "AP 036" ou com identificação própria (ex. "Área Condominial").

Nesse sentido, cabe destacar que, se, de fato, a área condominial não pertencesse ao Condomínio Village Itacoatiara e se, efetivamente, não se tratasse de um condomínio, mas apenas de um desmembramento de lotes, o registrador

² Art. 110. O oficial **retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício** ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

I - erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção;

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

recusaria o registro da Convenção de Condomínio, por não corresponder aos dados constantes da matrícula 13907-A.

IV - Da Análise da Escritura de Extinção do Condomínio.

Ao se examinar a escritura de extinção do condomínio inicialmente formado pelos 4 casais mencionados anteriormente, datada de **18/06/1986**, que, destaca-se, não foi averbada na matrícula 13.907-A, pode-se extrair o seguinte:

- os 4 casais eram proprietários de 35 áreas de terras e mais uma área condominial, desmembrados da Gleba 01-B;
- as 35 AP receberam inscrições imobiliárias específicas, assim como a área condominial;
- na Gleba 01-B foi realizado um desmembramento de acordo com a planta de condomínio aprovada em 10/01/1986, devidamente registrada na matrícula 13.907;
- a extinção do condomínio teria resultado na seguintes distribuição:

Casal	Áreas das quais ficaram proprietários
José Maria Coelho Costa e Gioconda Macacchero Costa	AP 01, AP 08, AP 12, AP 14, AP 18, AP 19, AP 34 e AP 35.
Paulo Romero de Castro Menezes Silva e Leila Ferro e Silva	AP 05, AP 06, AP 10, AP 16, AP 24, AP 25, AP 32 e AP 33.
Aluisio Pitta da Matta e Maria Cristina Costa da Matta	AP 02, AP 07, AP 13, AP 17, AP 22, AP 23, AP 30 e AP 31.
Vivekanda Pontes da Silva e Vera Maria Lage Pontes	AP 04, AP 09, AP 11, AP 15, AP 20, AP 21, AP 28 e AP 29.

- além disso, os 4 casais teriam permanecido em condomínio com os seguintes imóveis: AP 03 (inscrição imobiliária nº 060.710-1), AP 26 (inscrição imobiliária nº 167.217), AP 27 (167.218) e a Área Condominial de 368.375,76 m².

Em relação a essa distribuição das propriedades, verifica-se que a Área de 368.375,76 m² permaneceu como área condominial, como designado pelo município, conforme planta apresentada à SMU e que, portanto, assim continuou quando da venda/aquisição das unidades AP001 a AP035.

Neste aspecto, caso a referida área tivesse sido mantida em propriedade dos 4 casais e não tivesse sido objeto de transferência posterior, deveria ter sido designada, na escritura e no RGI, como área privativa de propriedade dos 4 casais (AP 036) por ser uma área exclusiva (ainda que de propriedade de 8 pessoas) e não como área remanescente, condominial.

Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

E mais, caso a propriedade tivesse permanecido com os 4 casais, sem qualquer transmissão posterior, não haveria motivo para se averbar a convenção do Condomínio Village Itacoatiara na matrícula **13.907-A**, pois a convenção valeria apenas para os 8 proprietários da área condominial e das **3 áreas** que teriam permanecido em condomínio (AP 03, AP 26 e AP 27) e não poderia fazer menção às outras **32 áreas privativas** que foram extintas e individualizadas.

V – Da Análise da Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”.

A Certidão do RGI de fls. 51 consigna que foi registrada a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”, em **14/01/2002**, situado na Rua das Orquídeas, edificado no parcelamento da Área 1-B, em Itacoatiara. Informa, ainda, que a área do condomínio é de 416.046,75 m², composta de 35 APs, destinadas a uso residencial e uma área condominial, devidamente registrada no livro 2-B-7, matrícula 13.907, convenção feita nos termos da Lei nº 4.591/1964. Acrescenta também que são consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.

Neste sentido, verifica-se que a convenção do Condomínio “Village Itacoatiara” (fls. 80/97) consigna expressamente a existência de uma área condominial (art. 1º), composta de “áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiros, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que vierem a construir” (art. 3º). A menção à área de “matas de preservação” é bem específica e não deixa dúvidas quanto ao fato de a área comum do condomínio não se restringe somente às ruas internas, englobando também a área de 368.375,76 m². A convenção prevê, ainda, no art. 8º, a obrigação do condomínio em conservar “áreas de preservação permanente das partes comuns do “Village”, realizando, inclusive, o replantio das árvores mortas, mais uma menção, portanto, à área remanescente, composta de uma extensa área verde.

A menção do registro da convenção condominial no livro 2-B-7 demonstra, inclusive, o atendimento pelo RGI do disposto no art. 167³, inciso I, item 17, da Lei nº 6.015/1973, em vigor a época do referido registro.

O RGI informou, ainda, às fls. 105, que não existe matrícula independente para a área condominial mencionada na matrícula 13.907.

³ “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

.....

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;”

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

Constata-se, portanto, das próprias informações do RGI e da Convenção do Condomínio que a área de 368.375,76 m² é uma área condominial, dividida entre os proprietários dos AP001 a AP035, e que desse modo foi registrada no RGI, na matrícula principal.

Por seu turno, a escritura de compra e venda do imóvel objeto do presente litígio (fls. 33/41) consigna, na **alínea e**, que a compradora “*tem pleno conhecimento da convenção do condomínio “VILLAGE ITACOATIARA”, de que dá notícia a AV-02, da matrícula 23.036-A do citado RGI, obrigando-se a cumpri-la e respeitá-la.*”

Por outro giro, em pesquisa ao site do TJ-RJ, constatamos, por exemplo, a existência de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo Condomínio Village Itacoatiara em face de determinado condômino (Processo nº 0002850-46.2015.8.19.0212), no qual a juíza que atuou no processo, em sua sentença, consigna expressamente que “*A Lei nº 4591/64 que rege o Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, dispõe em seu art. 12 que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio com a cota parte que lhe couber, nos termos da Convenção do condomínio, cabendo ao síndico arrecadar essas contribuições e cobrá-las judicialmente caso não sejam pagas na data aprazada. A cobrança perpetrada na presente demanda foi devidamente aprovada em Assembleia, regularmente constituída. De igual modo, restou demonstrado nos autos ser o réu responsável pelo seu pagamento, na forma do que dispõe a legislação em vigor.*”

VI – Da Análise de fatos relacionados ao Condomínio Village Itacoatiara.

Pesquisando no portal da Hemeroteca Digital⁴, que disponibiliza periódicos que circularam no Brasil durante várias décadas, para consulta do público em geral, apuramos alguns fatos que entendemos relevantes para o deslinde da matéria.

Nas décadas de 1990 e de 2000, foram encontrados anúncios de venda de imóveis localizados no Condomínio Village Itacoatiara, nos seguintes termos:

- 1992⁵: Village Itacoatiara. Terreno arborizado. **Condomínio fechado.** Segurança total. Vista para o mar e montanha;
- 1992⁶: Condomínio Village Itacoatiara. Terreno de frente para o mar, com total segurança, de 2.200 m², **fração ideal das áreas comuns do condomínio, inclusive Pedra do Pescador de 5.000 m².** Projeto pronto por arquiteto de renome internacional;

⁴ <https://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

⁵

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=93579.

⁶

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=95839.

Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

- 1993⁷: Condomínio Village Itacoatiara. Raridade. **Lote em declive com fração ideal. Praia dos Pescadores.** Projeto aprovado;
- 2001⁸: Village Itacoatiara. **Condomínio fechado.** Terreno. Vista para o mar e montanha. 896 m².

Encontramos, ainda, algumas notícias relacionadas ao referido condomínio e ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET):

- 2007⁹: notícia de que a lei estadual que delimitava o PESET seria aprovada, destacando que “O Morro das Andorinhas, agora integra o parque, com exceção de uma média de **oito lotes do condomínio Village Itacoatiara**, localizado no entorno do parque”;
- 2007¹⁰: notícia da aprovação da lei de delimitação do PESET, informando que “O Morro das Andorinhas passa a integrar o parque, com exceção de **alguns lotes do condomínio Village Itacoatiara**, localizado no entorno do parque”;

VII – Da Análise da Legislação Municipal e Jurisprudência.

Em relação aos aspectos tributários relacionados ao IPTU, tendo em vista que a área que ensejou a alteração cadastral é uma área comprovadamente condominial, deve-se observar, para efeitos de lançamento do IPTU, a regra estabelecida no § 4º do art. 13 do CTM (Lei nº 2.597/2008), que determina:

“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

7

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439_13&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=27276.

8

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439_14&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=11388.

9

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104376.

10

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104412.

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.”

Quanto ao dispositivo em questão, cabe anotar que o § 4º não faz referência ao tipo de condomínio quanto à sua situação jurídica (legalizado, irregular, de fato, edifício, registrado no RGI, não registrado, voluntário, necessário etc.), assinalando somente que deve ser fechado.

Neste ponto, é imperioso salientar primeiramente que o STJ já decidiu sobre a possibilidade de incidência do IPTU em condomínios irregulares, ou seja, ainda que não exista registro formal no RGI, é permitida a incidência do IPTU sobre a situação fática existente no local. Seguem os acórdãos sobre o tema:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E O APONTADO COMO PARADIGMA. INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE CONDOMÍNIOS IRREGULARES.

1. A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada segundo o disposto no arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ, que exigem o cotejo analítico das teses dissidentes com a demonstração das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

2. Cinge-se a controvérsia dos autos acerca da incidência do IPTU sobre imóvel construído em condomínio irregular (em terrenos públicos).

3. A luz do disposto nos artigos 32 e 34 do CTN são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. O CTN não estabelece qualquer limitação ou restrição ao tipo de posse, para fins de incidência do fato gerador do IPTU, e nem ao seu possuidor, como contribuinte.

4. É patente que o recorrente exerce alguns dos poderes inerentes à propriedade sobre o imóvel, já que exterioriza o seu ânimo de proprietário e, no plano fático dispõe do imóvel, ainda que por intermédio de contratos irregulares, realizados sem participação do real proprietário.

5. Cumpre esclarecer em que pese no caso o poder fático que exerce sobre os bens públicos não seja qualificado no plano jurídico como posse suficientemente capaz para gerar a aquisição da propriedade por usucapião ou a garantir a proteção possessória em face dos entes públicos, os detentores de bens públicos se caracterizam como possuidores a qualquer título, para efeito de incidência do IPTU, devendo ser considerados

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

sujeitos passivos já que patente o seu inequívoco ânimo de se apossar definitivamente dos imóveis ou deles dispor mediante contrato oneroso.

6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte não provido.”

(STJ), Resp nº 1402217 / DF, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, julgado em 17/11/2015)

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA.

1. O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município.

2. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor, a qualquer título.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual recai a exação sob análise, pelo que a incidência do IPTU é medida que se impõe.

Precedentes: REsp 1.402.217/DF, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 24/11/2015; EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 3/3/2015.

4. Recurso especial a que se dá provimento.”

(STJ), REsp 142950/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 10/10/2017)

No caso dos autos, como analisado anteriormente, trata-se de um condomínio fechado e, ainda que não estivesse registrado no RGI, mesmo sendo condomínio de fato ou irregular, a área em comum deve ser rateada para efeitos de lançamento do IPTU, nos termos do art. 13, § 4, do CTM.

O entendimento acima está em consonância com a jurisprudência dos nossos tribunais, como se infere dos seguintes julgados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E URBANÍSTICO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO FISCAL. IPTU/TLP. LOTEAMENTO IRREGULAR. ÁREAS PRIVATIVAS E ÁREAS COMUNS. CONDOMÍNIO FECHADO. ADMINISTRADOR. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. 1. A situação fática demonstra a existência de um condomínio irregular formado por lotes autônomos, com áreas comuns de uso exclusivo dos adquirentes ou pessoas por eles autorizadas, cercado por muros, com controle da entrada de pessoas, podendo-se concluir pela existência de um condomínio fechado,

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

e não de um loteamento aberto. 2. Tratando-se de um condomínio fechado, regido pela Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações), são os condôminos os contribuintes do IPTU/TLP tanto com relação às suas áreas privativas (autônomas), quanto sobre as suas frações ideais da área comum, sobre as quais são os condôminos, e não o condomínio, que exercem a propriedade, o domínio útil, ou a posse, a qualquer título (CTN 34). 3. Estando o loteamento irregular encravado em a área particular, o contribuinte do IPTU/TLP, relativamente aos lotes que ainda não foram alienados, é o proprietário da área, cuja identidade pode ser verificada mediante consulta ao Ofício de Registro Imobiliário, não havendo que se falar em responsabilização do condomínio, mero administrador. 4. Negou-se provimento ao apelo do réu, Distrito Federal, e à remessa necessária.”

(TJ-DF, Acórdão 623401, 20060110533902APO, Relator(a): SÉRGIO ROCHA, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 26/09/2012)

“Ementa: Ação anulatória c.c. repetição de indébito. IPTU. Condomínio de fato. Irregularidade de sua situação perante a Municipalidade. Posterior cancelamento do condomínio sem que tenha havido destinação das áreas comuns ao Município. Enquanto mantidas cercas e fechamentos das áreas comuns, não podem estas áreas ser consideradas públicas. Tributação que considerou a área individual de cada lote somada com parte proporcional das áreas comuns. Viabilidade. A sentença solucionou corretamente e lide e merece ser mantida. Nega-se provimento ao recurso.”

(TJ-SP, AC nº 0005910-48.2011.8.26.0543, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Beatriz Braga, julgado em 28/09/2017)

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU - INCIDENCIA ÁREAS VERDES E VIÁRIAS - CONDOMÍNIO FECHADO - BENS PÚBLICOS - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO TRIBUTO. Trata-se o caso dos autos de área comum do condomínio, na qual conforme legislação vigente é passível de cobrança do tributo com base na fração ideal de cada proprietário das unidades do condomínio.”

(TJ-MG, Agr. Instr. nº 1.0000.21.074044-5/001, 3ª Câmara Cível, Rel. Des. Luzia Divina de Paula Peixôto, julgado em 06/08/2021)

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

“Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA-TRIBUTÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação anulatória proposta contra o Município de São Paulo, visando a anulação do lançamento de IPTU de imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8, alegando inexistência de relação jurídico-tributária, cobrança indevida de IPTU e taxa de lixo. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8 corresponde a uma unidade autônoma ou à área comum do condomínio, e se há relação jurídico-tributária válida para cobrança de IPTU. III. Razões de Decidir 3. O imóvel SQL nº 088.034.0078-8 não corresponde a nenhuma unidade autônoma do condomínio, conforme convenção condominial e documentos apresentados. 4. A área comum do condomínio deve ser dividida entre as unidades autônomas, não havendo previsão para cobrança separada de IPTU sobre a área comum. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A inexistência de relação jurídico-tributária de IPTU entre o contribuinte SQL nº 088.034.0078-8 e o Fisco Municipal. 2. A área comum deve ser distribuída entre as unidades autônomas para efeito de cobrança de IPTU. Legislação Citada: Lei nº 4.591/1964, arts. 1º, § 2º, 7º, 8º.”
(TJ-SP, AC nº 0103110-12.2007.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Eutálio Porto, julgado em 25/04/2025)

Nestes termos, cabe ressaltar que uma eventual irregularidade formal no RGI, vinculada à instituição do condomínio, não tem o condão de ignorar a sua existência fática para efeitos de tributação. Sobre o tema, o CTM é enfático, ao estabelecer, no art. 10¹¹, § 3º, que a incidência do IPTU independe de exigências normativas que não estejam dispostas no próprio CTM, e ao presecrever, no art. 26¹², § 4º, que a inscrição

¹¹ Art. 10. O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

.....

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

¹² Art. 26. A inscrição de unidades imobiliárias será promovida a partir de solicitação feita pelo contribuinte, mediante declaração acompanhada do título de propriedade ou outro documento hábil que o qualifique como contribuinte, plantas, croquis e outros elementos julgados essenciais à perfeita definição do imóvel quanto à localização e características geométricas e topográficas, na forma prevista em regulamento.

.....

§ 4º A inscrição imobiliária não importa em presunção, pelo Município, para quaisquer fins de legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

imobiliária não importa em reconhecimento de legitimidade da propriedade do imóvel.

Cabe registrar também que a jurisprudência vem admitindo a revisão de lançamento de IPTU, no caso de desmembramento feito de forma irregular, como se infere dos seguintes julgados:

“Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TCL. NULIDADE DA COBRANÇA EM VIRTUDE DA OCUPAÇÃO IRREGULAR DA ÁREA POR TERCEIROS. TESE NÃO VERSADA NA INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO NESSE TÓPICO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO REJEITADA. TRIBUTAÇÃO SOBRE UNIDADES AUTÔNOMAS INTEGRANTES DE UM TODO MAIOR, NÃO REGISTRADAS NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. FRACIONAMENTO FEITO PELA ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA DIRETAMENTE NO CADASTRO MUNICIPAL, À VISTA DE SITUAÇÃO FÁTICA CONSTATADA “IN LOCO”. LANÇAMENTO INDIVIDUALIZADO DO IPTU E DA TCL. CABIMENTO. ART. 34 DO CTN. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL PROFERIDOS EM SITUAÇÕES ANÁLOGAS, ENVOLVENDO AS MESMAS PARTES E A MESMA ÁREA DE TERRAS. Consoante preceituam iterativos julgados desta Corte e do eg. STJ, “havendo parcelamento do todo maior, é absolutamente dispensável o registro no álbum imobiliário do parcelamento ou do loteamento para que se proceda ao lançamento do IPTU individualizado, uma vez que basta a configuração da posse do lote para viabilizar a exação”, na forma do art. 34 do CTN (“ut” Embargos Infringentes nº 70066995358, julgados pelo 11º Grupo Cível deste Tribunal). Hipótese em que, constatado “in loco” pelo Município de Porto Alegre o parcelamento da área de propriedade dos embargantes em unidades autônomas, é legítima a cobrança do IPTU e da TCL daí decorrentes de forma individualizada, tal como levada a efeito na espécie. Situação fática do local não infirmada pela documentação coligida aos autos, a qual é insuficiente, inclusive, a demonstrar eventual ocupação por terceiros dos lotes que originaram os débitos de IPTU e TCL durante os exercícios sob cobrança, permanecendo hígida a presunção de certeza e liquidez de que se revestem as CDAs exequendas (LEF, art. 3º). APELO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.”

(TJ-RS, Apelação Cível nº 70081593519, 22ª Câmara Cível, Rel. Des. Miguel Ângelo da Silva, julgado em 24-07-2019)

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

“Ementa: Apelação cível. Embargos do devedor. IPTU. Fato gerador. Desmembramento irregular de área. Lançamentos individualizados. Regularidade. Recurso não provido. 1. O fato gerador ou hipótese de incidência do IPTU é a propriedade ou simples posse de bem imóvel urbano. 2. O desmembramento irregular de área, decorrente da falta de registro do loteamento no Ofício do Registro de Imóveis é omissão do proprietário que não impede o lançamento individualizado do IPTU. 3. Apelação cível conhecida e não provida.”

(TJ-MG, Apelação Cível nº 1.0479.99.007281-7/001, 2ª Câmara Cível, Rel. Des. Caetano Levi Lopes, julgado em 02/03/2004)

No tocante à alegação de que a área remanescente integraria o Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), verifica-se que a própria certidão do RGI não contempla qualquer tipo de domínio por parte do Estado do Rio de Janeiro, sendo certo, ainda, que a área não edificante não pode ser presumida.

Ainda assim, eventual declaração de utilidade pública, por si só, não acarreta a perda imediata da propriedade pelos condôminos, bem como a impossibilidade de fruição da área comum, conforme entendimento do STJ, nos seguintes termos:

"A restrição à utilização da propriedade referente a Área de Preservação Permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações. Aliás, no caso dos autos, a limitação não tem caráter absoluto, pois poderá haver exploração da área mediante prévia autorização da Secretaria do Meio Ambiente do município" (REsp 1.128.981/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 25/3/2010) e

"não se pode confundir propriedade com restrição administrativa, pois esta não afasta o fato gerador do imposto e a titularidade para efeitos de tributação" (REsp 1.801.830/PR, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 21/05/2019).

Por seu turno, ainda que se tratasse de um condomínio irregular situado em área de proteção ambiental, o IPTU poderia ser lançado, conforme a seguinte jurisprudência:

Processo 0300007031/2022	Data 13/03/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

“TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A IPTU. TRIBUTO INCIDENTE SOBRE IMÓVEL LOCALIZADO EM CONDOMÍNIO NÃO REGULARIZADO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. COBRANÇA DO IMPOSTO ATÉ A DATA DO CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1. É cabível a cobrança de IPTU em relação a imóvel localizado em área de preservação permanente de condomínio irregular, nos termos do artigo 32 do Código Tributário Nacional e do artigo 1º do Decreto n. 28.445/2007.

2. Os ocupantes de terrenos localizados em condomínio irregular, que exercem alguns dos atributos inerentes à posse dos imóveis, devem ser considerados sujeitos passivos da obrigação tributária referente ao IPTU, até o momento de cancelamento da inscrição do imóvel localizado em área de preservação permanente.

3. Recurso conhecido e não provido.”

(TJ-DF, Acórdão 1241495, 8ª Turma Cível, Rel. Des. Nídia Corrêa Lima, julgado em 01/04/2020)

Por fim, cabe salientar que é possível o lançamento do IPTU em áreas localizadas parcialmente no PESET, como se verifica dos seguintes acórdãos do TJ-RJ:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL. MUNICÍPIO DE MARICÁ. IPTU. IMÓVEL SITUADO DENTRO DO PERÍMETRO DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DA TIRIRICA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, NA FORMA DO ARTIGO 485, INCISO IV, DO CPC, DIANTE DA NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO, POR ENTENDER QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. RESTRIÇÃO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL QUE NÃO DESCONFIGURA O FATO GERADOR DO TRIBUTO, NEM A CONDIÇÃO DE CONTRIBUINTE DO EXECUTADO. ARTIGO 32 DO CTN. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE ABSOLUTA DE USO, GOZO OU DISPONIBILIDADE DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOS AUTOS QUE PERMITAM INFERIR A SITUAÇÃO CONCRETA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DO GRAU DE AFETAÇÃO DO IMÓVEL. REFORMA DA SENTENÇA. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL. PROVIMENTO DO RECURSO.

(TJ-RJ, AC nº 0025819-79.2016.8.19.0031, 2ª Câmara Cível, Rel. Des. Paulo

Sérgio Prestes dos Santos, julgado em 17/04/2023)



Processo	Data	Folhas
0300007031/2022	13/03/2026	

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. MUNICÍPIO DE MARICÁ. IPTU. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO FISCAL, SOB O FUNDAMENTO DE NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. SENTENÇA PROFERIDA DE OFÍCIO, POR ENTENDER O MAGISTRADO QUE O TERRENO, OBJETO DE COBRANÇA DO IMPOSTO, ENCONTRA-SE INTEGRALMENTE DENTRO DE ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE. NO CASO, NÃO SE VERIFICA A EXISTÊNCIA DE PROVA CAPAZ DE AFASTAR A PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE QUE GOZA A CERTIDÃO DA DÍVIDA ATIVA. NÃO HÁ NOS AUTOS COMPROVAÇÃO DE QUE A EXTENSÃO INTEGRAL DO TERRENO SE ENCONTRA DENTRO DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DA TIRIRICA. TAL DEMONSTRAÇÃO É ESSENCIAL PARA O RECONHECIMENTO DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO IPTU PELO MUNICÍPIO EXEQUENTE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE A RESTRIÇÃO À UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE, REFERENTE À ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM PARTE DE IMÓVEL URBANO, NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO IPTU. ERROR IN PROCEDENDO. SENTENÇA PREMATURA QUE DEVE SER ANULADA. DIVERSOS PRECEDENTES NESTA CORTE. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.”

(TJ-RJ, AC nº 0009125-45.2010.8.19.0031, 7ª Câmara Cível, Rel. Des. Claudio Brandão de Oliveira, julgado em 25/10/2022)

Diante do exposto, voto pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do Recurso Voluntário, mantendo-se a decisão proferida pela primeira instância.

Niterói, 13/03/2026.

Francisco da Cunha Ferreira
Conselheiro Titular

Nº do documento:	00006/2026	Tipo do documento:	CERTIFICADO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	24/03/2026 15:26:07		
Código de Autenticação:	ACE2C70DD51B6EF5-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

PROCESSO: 030/007031/2022

CONTRIBUINTE: - MARCELA ALMEIDA DA MATTA

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

1623ª SESSÃO HORA: 11:30 DATA: 18/03/2026

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 sob os n.ºs. (01, 02, 03, 04)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os n.ºs (05, 06, 07, 08)

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

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

VOTO DE DESEMPATE: SIM (X) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CC em 18 de março de 2026

MAT: 2431900

PROCNIT
Processo: 030/0007031/2022
Fls: 171

Nº do documento:	00004/2026	Tipo do documento:	ACÓRDÃO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3549/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	24/03/2026 15:36:41		
Código de Autenticação:	B3356E996D16386D-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/007031/2022 - MARCELA ALMEIDA DA MATTA

Recorrente: Marcela Almeida da Matta

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: - Eduaurdo Sobral Tavares

voto divergente: Francisco da Cunha Ferreira

DECISÃO : Com o voto de desempate do Presidente, o recurso voluntário foi conhecido e desprovido, acompanhando o entendimento do Conselheiro Revisor Francisco da Cunha Ferreira. Foram vencidos os votos dos Conselheiros Eduardo Sobral (relator), Gustavo Grossi Nunes, Ermano Torres Santiago e Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 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 SMU 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 Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área.

Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

CC em 18 de março de 2026

Documento assinado em 27/03/2026 13:11:37 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900



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 0030728, 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 contidos 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	9900019413/2026	Indeferido
Auxílio Natalidade	9900011463/2026	Deferido
Progressão Funcional	9900240602/2025	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900016050/2026	Deferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900166104/2025	Deferido

CORRIGENDAS:

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90009/2026

. 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 90009/2026

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 90009/2026

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

. Referência: Edital PE 90009/2026 – página 2

CODAC/SECRETARIA EXECUTIVA

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90009/2026

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 Raffaella Mazzoli da Rocha Fiuzu, 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 art. 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 do 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 INDÉBITO 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. Inexistência de cumulação 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 MUNIDO 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 MATTIA

• 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 SMU 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 Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento, pois não consta do RGI eventual

V - Assinar os termos de reconhecimento de dívida, termos de ajuste de contas e instrumentos congêneres celebrados no âmbito da sua competência.

VI - Aplicar as penalidades previstas em Lei quando verificado o descumprimento dos ajustes vigentes no âmbito da sua unidade administrativa, bem como adotar as medidas necessárias à execução regular do objeto contratado.

VII - Autorizar as dispensas e inexistências de contratação, realizadas no âmbito da sua unidade administrativa, observada a normativa de regência.

VIII - Responder perante os órgãos de controle pelos atos realizados no âmbito da sua competência.

§1º No caso de viagens nacionais, a autorização a que se refere o inciso II fica condicionada à prévia autorização, pelo Secretário Executivo, da realização da viagem pretendida, independentemente do número de dias de afastamento do servidor.

§2º No caso de viagens internacionais, a autorização a que se refere o inciso II fica condicionada à prévia autorização, pelo Prefeito, da realização da viagem, independentemente do número de dias de afastamento do servidor, nos termos do Decreto n.º 08/2025, de 02 de janeiro de 2025.

Art. 3º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Corrigenda:

Na Portaria Nº 9900031774/2026, publicada em 21 de março de 2026, onde se lê: "Niterói Transporte e Trânsito SA – NITTRANS", leia-se: "Niterói Trânsito SA – NITTRANS "

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – COPAD

PORTARIA Nº 086/2026

PROCESSO Nº 9900031774/2026

O RELATOR DA COMISSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR, instituída pela Portaria nº 086/2026 no uso de suas atribuições legais,

RESOLVE:

Designar a Assistente de Planejamento CARLA MARIA ARMOND, matrícula nº 1.221.760-0 para atuar como secretária da referida Comissão.

PORTARIA Nº 89/2026- A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, no uso de suas atribuições legais, considerando a legislação vigente,

RESOLVE:

Art. 1º - Designar os servidores abaixo relacionados para constituírem a Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) e Fiscais de Contrato, cujo objeto é a Contratação de empresa para realização de Modernização Parcial dos elevadores instalados no Prédio da Prefeitura de Niterói, compreendendo a atualização dos sistemas de comando, controle, segurança, comunicação, interface do usuário, alimentação elétrica e demais componentes

necessários ao adequado funcionamento dos elevadores, visando garantir maior confiabilidade operacional, segurança dos usuários e continuidade do serviço de transporte vertical no imóvel público, conforme o processo administrativo nº 9900032446/2026.

Servidores que atuarão na Equipe de Planejamento da Contratação:

Gestor: Michael Aguiar da Silva	Matrícula: 1247512-0
Gestor Substituto: Gilson Alves de Souza Junior	Matrícula: 1247794-0
Integrantes: Vivian Rodrigues da Costa	Matrícula: 1247530-0
Integrantes: Paulo Henrique Santos Martins Pacheco	Matrícula: 1247515-0

Servidores que atuarão como Fiscais de Contrato:

Fiscal: Adriana Marques da Costa	Matrícula: 1240751-7
Fiscal Substituto: Stefany da Costa Ribeiro	Matrícula: 1246259-0

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 11 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

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

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CORRIGENDA:

Na publicação dos Acórdãos ocorrida no dia 21/03/2026, Conselho de Contribuintes – Processos julgados:

No Acórdão nº 3549/2026, onde se lê processo nº 9900005348/24 – Marcela Almeida da Mata; **LEIA-SE:** Processo 030/007031/2022 – Marcela Almeida da Mata;

No Acórdão nº 3550/2026, onde se lê processo 9900005348/24 – Marcela Almeida da Mata; **LEIA-SE:** Processo 9900067507/2024 Tower Icarai Hotel Ltda

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

EXTRATO Nº 008/2026

INSTRUMENTO: Termo de Convenio de Estágio nº 001/2026. **PARTE:** Município de Niterói, através da **Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura de outro lado, como Instituição de Ensino, Centro Universitário La Salle do Rio de Janeiro.** **OBJETO:** Oferecerá Estágios Curriculares Profissionais de complementação educacional a estudantes

selecionados que estejam regularmente matriculados e inscritos em disciplina(s) e efetivamente frequentando cursos de graduação da UNILASALLE. **PRAZO:** O presente Convênio vigorará por 05 (cinco) anos a partir de sua assinatura. **FUNDAMENTO:** Nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e da Lei nº 11.788, de 25 de setembro de 2008. **DATA DA ASSINATURA:** 16 de março de 2026.

EXTRATO Nº 009/2026

INSTRUMENTO: Termo de Compromisso de Estágio nº 001/2026. **PARTE:** Município de Niterói, tendo a Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, e o Estudante Brenda Biane Moreira Cornélio, tendo como interveniente o Centro Universitário La Salle do Rio de Janeiro (UNILASALLE RJ) **OBJETO:** Estágio curricular na Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura; **PRAZO:** Seis (06) meses, com início da vigência em 18/03/2026 e término em 17/09/2026; **VALOR ESTIMADO:** R\$7.478,40 (sete mil quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), referente à soma da bolsa-auxílio e do valor estimado de auxílio-transporte. **VERBA:** No Código de Despesa nº 3390.36.00, Programa de Trabalho nº 53015.1280145.6274, Fonte 1.704.00. **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 11.788/08, Decreto Municipal nº10901/2011. **DATA DA ASSINATURA:** 18 de Março de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL ORDEM PÚBLICA

- AUTO DE INFRAÇÃO Nº 008424 DE 20/03/2026 – OLJ COM. VAREJISTA DE PROD. OTICOS LTDA – RUA CORONEL GOMES MACHADO, 80 CENTRO – CNPJ 29.803.942/0001-90;

- AUTO DE INFRAÇÃO Nº 008425 DE 20/03/2026 – CASA DOS FILTROS E PA. COM. SERVIÇOS EIRELI – RUA CORONEL GOMES MACHADO, 39 CENTRO;

- INTIMAÇÃO Nº 04510 DE 20/03/2026 – OLJ COM. VAREJISTA DE PROD. OTICOS LTDA – RUA CORONEL GOMES MACHADO, 80 CENTRO – CNPJ 29.803.942/0001-90;

- INTIMAÇÃO Nº 03147 DE 06/03/2026 – ELYANA JANE FONTE BOA – ESTRADA LEOPOLDO FRÖES, 411 SÃO FRANCISCO – CPF 867.728.807-49.

Nos termos do artigo 492, inciso III e parágrafo 1º, III da Lei 2624/08, em virtude dos contribuintes não terem sido localizados nos endereços alvos das diligências fiscais ou por recusarem-se a recebê-las.

Processo: 9900013413/2025.

Nome do Requerente: HUNGARA LANCHES INGA LTDA.

Decisão: Cancelo o Auto de Infração nº 3716. Recorro de ofício ao Conselho Municipal de Recursos Administrativos, nos termos do artigo 516 da Lei 2624/08.

Processo: 9900003390/2026

Nome do Requerente: BOTEQUISSE BAR E RESTAURANTE LTDA

Decisão: Indefiro a solicitação de aprovação de projeto de tratamento/isolamento acústico.