



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 153

Processo 030007317/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: RINALDO DE SOUZA BARROSO

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 56 a 69) contra decisão de primeira instância (fl. 50) que julgou improcedente a impugnação aos lançamentos anual do exercício 2022, do imóvel inscrito sob o número 167200-5, realizados em função das alterações cadastrais feitas por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos em 27/04/2022 (fls. 2 a 11) por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m² do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

A autoridade julgadora de primeira instância conheceu a impugnação e julgou improcedente o pedido, mantendo-se o lançamento anual de 2022 que havia sido impugnado.

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

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 23/08/2023 (fl. 54) e encaminhou o recurso voluntário no dia 13/09/2023 (fl. 56), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 154

Processo 030007317/2022

Da legitimidade

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

Da natureza da área denominada “área condominial”

Em síntese, o recorrente alega a área de 368.375,76 m² que consta no projeto do Condomínio Village Itacoatiara como “área condominial” permaneceu na propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva, José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta e Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes Silva após o desmembramento da gleba 01-B.

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

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

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 030007317/2022

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 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.**



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 156

Processo 030007317/2022

- 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 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 157

Processo 030007317/2022

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.

- 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.**



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030007317/2022

- 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.
- 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.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 159

Processo 030007317/2022

- 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;

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 160

Processo 030007317/2022

obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:

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

(...)

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

(original sem grifos)

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

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

Ressalto ainda que na impugnação, o contribuinte faz referência aos lançamentos de exercícios anteriores, porém a autoridade julgadora de primeira instância interpretou que, na verdade, a impugnação se referia apenas ao lançamento anual de 2022. Tendo em vista que em seu recurso o contribuinte não contestou essa interpretação a matéria não foi devolvida ao Conselho. Além disso, de fato, há outros processos do mesmo contribuinte referentes aos lançamentos complementares nos quais foram respeitados o contraditório



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0007317/2022
Fls: 161

Processo 030007317/2022

e a ampla defesa, sendo assim, não vislumbro qualquer prejuízo ao contribuinte que implique na necessidade de qualquer providência por parte do Conselho.

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 030007317/2022

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. 69 e de prioridade para idoso e para portador de doença grave (fl. 57), além do pedido de fl. 68, item 9.

Conselho de Contribuintes, 3 de junho de 2024.

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

Nº do documento:	01384/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	05/06/2024 19:07:40		
Código de Autenticação:	F00202AB7F3ECCBD-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 19:07:40 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Voto divergente.

EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS. TRIBUTAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS. ERRO NO REGISTRO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO APROVADO PELO MUNICÍPIO.

1. O erro no registro de projeto de condomínio edilício no Cartório de Registro de Imóveis consiste em irregularidade formal incapaz de afastar a sujeição passiva do IPTU relativo às áreas comuns determinadas originalmente no projeto aprovado pelo município.

2. A convenção de condomínio subscrita pela integralidade dos proprietários das áreas privativas e registrada no Cartório de Registro de Imóveis consiste em declaração do *animus domini* de todos os subscritores em relação às áreas descritas no texto da convenção como comuns.

ART. 13, § 6º DA LEI Nº 2.597/2008; ART. 118 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Senhor Presidente, demais conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

Trata-se de recurso voluntário interposto por Rinaldo de Souza Barroso contra a decisão de primeira instância que manteve o lançamento anual de IPTU referente ao exercício de 2022, relacionado ao imóvel inscrito sob o nº 167.200-5, no Condomínio Village Itacoatiara, em Niterói. A controvérsia gira em torno da natureza jurídica de uma área de 368.375,76 m², classificada como "área condominial" no Registro Geral de Imóveis, que foi considerada pela administração tributária municipal como área comum do condomínio, mas que o recorrente alega ser de propriedade exclusiva de Paulo Romero de Castro Menezes e outros coproprietários. Desse modo, segundo o recorrente,

não seria correto considerar a fração ideal da “área condominial” no cálculo do valor venal do imóvel como foi feito no lançamento impugnado.

O conselheiro relator apresentou seu voto pelo provimento de recurso com base em duas convicções. A primeira delas era de que não haveria direito de propriedade que justificasse a inclusão de frações ideais da referida “área condominial” na tributação do IPTU das áreas privativas do Condomínio Village Itacoatiara porque, embora a gleba original tenha sido objeto de projeto de condomínio edilício aprovado pela Prefeitura de Niterói, esse projeto foi erroneamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis como um desmembramento com base na Lei nº 6.766/79, em vez de receber, conforme havia sido aprovado pelo município, o registro formal de condomínio edilício conforme a Lei nº 4.591/64. No entendimento do relator, não tendo sido instituído formalmente o condomínio, as trinta e cinco áreas privativas foram negociadas aos seus adquirentes sem que tivessem sido transmitidas, nessas aquisições, as frações ideais da “área condominial” aprovada no projeto de condomínio edilício, permanecendo toda essa área na propriedade dos donos da gleba original.

A segunda convicção era de que a referida área não era acessada nem utilizada pelos proprietários das trinta e cinco áreas privativas e que, em razão de a área em questão caracterizar-se pela existência de matas de preservação e de estar inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), tal área estaria sujeita a gravosas restrições administrativas que impossibilitariam seu uso e sua exploração econômica pelos proprietários das áreas privativas. Na aceção do relator, a ausência de uso ou exploração econômica impediriam que se pudesse considerar os proprietários das áreas privativas como copossuidores da “área condominial” e, em consequência disso, sujeitos passivos do IPTU em relação a ela.

Minhas convicções, entretanto, divergem daquelas expressadas pelo relator. Em primeiro lugar, entendo que o registro feito no Cartório de Registro de Imóveis do Condomínio Village Itacoatiara como um desmembramento nos termos da Lei nº 6.766/79, realizado em flagrante desacordo com o projeto efetivamente aprovado pelo município, não é capaz de isentar os proprietários das áreas privativas de se responsabilizarem pelo pagamento do IPTU conforme as regras de tributação do imposto que se encontram dispostas no Código Tributário do Município, Lei nº 2.597/2008. Isso porque, a despeito da forma equivocada como foi registrado, o Condomínio Village Itacoatiara deve ser considerado para todos os efeitos tributários como um condomínio edilício – ou, para utilizarmos o termo do texto da Lei nº 2.597/2008, um “condomínio fechado”. É como condomínio edilício que ele se encontra cadastrado no CNPJ, e a base em que se

fundamentou esse cadastro foi a convenção de condomínio devidamente assinada pelos condôminos e registrada no Registro de Imóveis.

O § 6º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 diz que “a área de terreno considerada no cálculo do imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela soma da área do terreno comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo”. Esta foi a regra aplicada para a alteração cadastral que resultou no valor do IPTU contestado pelo recorrente. Para aqueles que, como eu, identificam o Village Itacoatiara como um condomínio fechado independentemente dos equívocos cometidos no seu registro, o lançamento em questão não merece reparos. Mas cabe aqui a pergunta: O que caracteriza o “condomínio fechado” que a lei faz referência? Quais seriam as suas características essenciais? No condomínio fechado, todas as áreas internas são privadas, incluindo ruas, calçadas, áreas verdes e espaços de lazer. Cada proprietário é um condômino, ou seja, além de ser dono de sua unidade privativa, possui uma fração ideal de todas as áreas comuns mencionadas. Não é possível a outras pessoas não proprietárias dessas áreas comuns ter acesso a elas a não ser com autorização dos condôminos, pois não são áreas públicas. Não é como acontece nos chamados “condomínios de fato”, em que logradouros públicos têm seu acesso limitado sob autorização do Poder Público para garantir maior segurança a um grupo de proprietários vizinhos que se unem e tratam de interesses em comum mediante a constituição de associações de moradores, entidades jurídicas de cunho essencialmente pessoal, sendo que o morador que não quiser se associar não pode ser obrigado a fazê-lo, por força do inciso XX do art. 5º da Constituição Federal, valendo para ele o direito à liberdade individual e assegurando que a participação na associação de moradores seja estritamente voluntária.

Por outro lado, no caso dos condomínios fechados, os proprietários das áreas privativas não estabelecem regras a si próprios mediante livre adesão a um estatuto de associação de moradores. Em vez disso, nos condomínios fechados cabe aos condôminos definirem as regras dos usos dos espaços comuns, podendo definir suas próprias normas e penalidades. Isto é feito mediante a aprovação da convenção condominial que, de acordo com o parágrafo único do art. 1.333 do Código Civil, quando registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tem efeitos coercitivos sobre todos os condôminos e tem eficácia em relação a terceiros, inclusive o Poder Público. As obrigações e os deveres com origem na convenção do condomínio têm natureza *propter rem*, isto é, são transferidos juntamente com a transferência da propriedade do imóvel. Não são unicamente regras estabelecidas tendo como base o *animus associandi* entre vizinhos. São cláusulas fundamentadas no *animus domini*, ou seja, refletem a intenção de seus signatários de agirem como

verdadeiros proprietários do imóvel, assumindo responsabilidades de conservação e manutenção do imóvel entre si, estendendo esses deveres aos futuros proprietários das áreas privativas e agindo como donos perante terceiros. No caso em questão, os proprietários das áreas privativas assinaram a convenção do Condomínio Village Itacoatiara, afirmando, de forma pública e oficial, a sua qualidade de coproprietários das áreas comuns. Ainda que alguns proprietários discordassem de algumas regras da convenção do condomínio, eles não poderiam deixar o condomínio voluntariamente (como seria possível numa associação de moradores representativa de um “condomínio de fato”) e permanecerem sendo proprietários das áreas privativas que constituem o condomínio. O direito à liberdade individual aqui dá lugar ao dever de assumir responsabilidades solidárias em relação às coisas em comum. Com base nesse dever solidário, os condôminos se obrigam a preservar e cuidar das áreas comuns.

No caso do Condomínio Village Itacoatiara, a convenção de condomínio foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis em 14/01/2002 e, por meio dela, todos os proprietários de áreas privativas, inclusive o próprio recorrente, declaram, em seu art. 1º (Figura 1), que o condomínio considerado como realidade submetida às suas regras compreende uma área total de 416.046,75 m² englobando trinta e cinco áreas privativas e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com o art. 8º da Lei nº 4.591/64, em perfeita conformidade com o projeto aprovado pelo município. Considerando que a convenção do condomínio registrada tem eficácia em relação ao município e que se fundamenta num projeto de parcelamento do solo aprovado igualmente pelo município (sendo o controle do parcelamento do solo urbano um assunto de sua competência privativa conforme determinação do inciso VIII do art. 30 da Constituição Federal), por que razão este Conselho de Contribuintes iria desconsiderar a validade da convenção do condomínio e toda a realidade patrimonial que está descrita ali e considerar o registro errôneo do Cartório de Registro de Imóveis como a única coisa a ser considerada para a tributação do IPTU?

CONVENÇÃO

ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DO "VILLAGE ITACOATIARA"

PARTE I

DO CONDOMÍNIO

- 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.
- Art. 2º - As áreas Privativas destinam-se, exclusivamente, à edificação de unidades residenciais unifamiliares, independentes, autônomas, indivisíveis, térreas ou assobradadas, sendo permitida a construção de uma única residência em cada Área Privativa.
- Art. 3º - São consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que se vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.

Esse apego à “verdade formal” no trato do direito tributário, esse formalismo que vem resultando o surgimento de leis de vários municípios do Brasil que impedem, por exemplo, a tributação do IPTU de imóveis como edificadas enquanto ainda não tiver sido liberado o habite-se, está em desacordo com a regra disposta no art. 118 do Código Tributário Nacional. Segundo essa disposição, a definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos. Ainda que se entenda que, para o direito civil, a propriedade imobiliária (com exceção da causa mortis) somente pode ser adquirida juridicamente com o registro que descreva perfeitamente o imóvel adquirido, isso não significa que, para finalidade de tributação do IPTU, a propriedade irregular possa ser considerada como um fato econômico que se exterioriza na medida em que tem impacto não desprezível na valoração do patrimônio do contribuinte.

Os proprietários das áreas privativas do Condomínio Village Itacoatiara que subscreveram a convenção de condomínio apresentaram-se ali como coproprietários das áreas comuns que o recorrente contestou. Após a convenção ter sido levada a registro, revelou-se o *animus domini* de seus subscritores necessário e suficiente para que a administração tributária municipal identificasse a ocorrência da composição da “área condominial” pelos proprietários das áreas privativas e, em consequência disso, a sujeição passiva de cada um deles pelo IPTU devido em relação a essa área comum, sendo que cada proprietário deve se responsabilizar por parte do imposto segundo a fórmula de cálculo disposta no § 6º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008.

Por essas razões, meu voto é pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Em 08/04/2026,

Carlos Mauro Naylor – Conselheiro Revisor

Nº do documento: 00032/2026 Tipo do documento: DESPACHO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 13/04/2026 13:15:25
Código de Autenticação: C9C40AF14D5E9960-7

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

PROCESSO: 030/007317/2022

CONTRIBUINTE: - RINALDO DE SOUZA BARROSO

CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38,VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado
p e l o D e c r e t o n º 9 7 3 5 / 0 5 .
1629ª SESSÃO HORA: 11:45 DATA: 08/04/2026

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

1.	R o d r i g o	F u l g o n i	B r a n c o	
2.	C a r l o s	M a u r o	N a y l o r	
3.	A l e s s a n d r a	S i l v e i r a	S a n t o s	d a S i l v a
4.	E d u a r d o	S o b r a l	T a v a r e s	
5.	E r m a n o	T o r r e s	S a n t i a g o	
6.	A n a	C a r o l i n a	F o n s e c a	B e s s a
7.	P a u l i n o	G o n ç a l v e s	M o r e i r a	L e i t e F i l h o
8.	Gustavo Grossi Nunes			

VOTOS VENCEDORES: Os dos Membros sob os nºs. (01, 02, 03, 06)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (04, 05, 07, 08)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM (X) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: CARLOS MAURO NAYLOR

CC em 08 de abril de 2026

Documento assinado em 13/04/2026 16:44:50 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00031/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO Nº 3555/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	13/04/2026 13:35:02		
Código de Autenticação:	EA65F680BD03F90D-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/007317/2022 - RINALDO DE SOUZA BARROSO

Recorrente: Rinaldo de Souza Barroso

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: - Eduardo Sobral Tavares

voto divergente: carlos Mauro Naylor

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

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3555/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS. TRIBUTAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS. ERRO NO REGISTRO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO APROVADO PELO MUNICÍPIO. 1. O erro no registro de projeto de condomínio edilício no Cartório de Registro de Imóveis consiste em irregularidade formal incapaz de afastar a sujeição passiva do IPTU relativo às áreas comuns determinadas originalmente no projeto aprovado pelo município. 2. A convenção de condomínio subscrita pela integralidade dos proprietários das áreas privativas e registrada no Cartório de Registro de Imóveis consiste em declaração do animus domini de todos os subscritores em relação às áreas descritas no texto da convenção como comuns. Art. 13, parág. 6º da Lei nº 2597/2008; art. 118 do Código Tributário Nacional. Recurso Voluntário conhecido e desprovido."

CC em 08 de abril de 2026

Documento assinado em 13/04/2026 16:44:42 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 10 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

PORTARIA Nº 114 /2026- A **SECRETARIA 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) da concessão de patrocínio, cujo objeto é o "Evento do Dia do Trabalho em Cambinhas". Como consta no processo administrativo nº 9900040953/2026.

Servidores que atuarão na Equipe de Planejamento da Contratação:

Isadora de Souza e Silva	1247821-0
Matheus Gomes Pereira Manes	1247825-0

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 10 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

PORTARIA SMA nº 115/2026- Dispõe sobre a suspensão temporária de novas adesões de contrato de credenciamento de instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamento, e dá outras providências.

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**, no uso de suas atribuições legais, e,

CONSIDERANDO as recentes suspensões de instituições financeiras para realização de empréstimo consignado junto ao INSS, de notório conhecimento, tais quais, Banco Master, Inter, Paraná, etc.;

CONSIDERANDO a discricionariedade conferida legalmente a esta Secretaria Municipal de Administração para agir em função do interesse público, observando sempre os limites legais e os princípios que regem a Administração Pública;

CONSIDERANDO os princípios Constitucionais da Administração Pública, de Impessoalidade, Moralidade, da Probidade Administrativa, da Livre Iniciativa, e da Livre Concorrência;

RESOLVE:

Art. 1º. Fica suspenso pelo prazo de 12 (doze) meses o credenciamento de novas instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamentos dos servidores públicos municipais desta Administração Direta.

Parágrafo único. Após o prazo estipulado no caput deste artigo, a administração municipal reavaliará o cenário, podendo prorrogá-lo.

Art. 2º. Até que haja nova regulamentação da matéria, ficam suspensas as renovações de credenciamento em trâmite, de instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamento dos servidores públicos municipais desta Administração Direta, que disponham de quantitativo inferior a 200 consignações, observando no que couber, o disposto no artigo 1º desta Portaria.

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

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Reconsideração de Despacho	9900017454/2026	Indeferido
Revisão de Pagamento	9900011388/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900013538/2026	Indeferido
Alteração Cadastral de Servidores Públicos	9900033021/2026	Deferido
Auxílio Natalidade	9900037151/2026	Deferido

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

ATOS DO COORDENADOR DO ISS – COISS – EDITAL

A Coordenação do ISS torna público o encerramento da ação fiscal na empresa DECORDIS EXAMES CARDIOLÓGICOS LTDA., CNPJ nº 13.235.651/0001-02, com a lavratura das seguintes peças fiscais: Auto de Infração do Simples Nacional nº 02900058650000100000003202660; Auto de Infração nº 63774; Autos de Infração Regulamentares nºs 63775, 63776 e 63777; além da Notificação Fiscal nº 12369, suspendendo de ofício a inscrição municipal nº 154.804-9, em razão de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado, nos termos do art. 24, inciso IV e art. 25 inciso IV, ambos da Lei 3.368/2018. O interessado dispõe do prazo de 30 (trinta) dias, a contar desta publicação, para apresentar impugnação aos lançamentos fiscais.

A Coordenação do ISS torna pública a Intimação Fiscal nº 12370 emitida para a empresa TOPMIX ENGENHARIA E CONCRETO LTDA., CNPJ nº 02.229.411/0004-21 e inscrição municipal nº 112.266-2, por conta de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado, nos termos do art. 24, inciso IV e art. 25 inciso IV, ambos da Lei 3.368/2018. O interessado dispõe do prazo de 5 (cinco) dias, a contar desta publicação, para apresentação dos documentos requisitados.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC

ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

• PROCESSO Nº 9900204592/2025 – L'UNO CONSULTORIA E GESTÃO LTDA

"ACÓRDÃO: Nº 3553/2026:- ITBI. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. LANÇAMENTO SOBRE O VALOR EXCEDENTE NÃO UTILIZADO NA INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL. 1. Lançamento que observou o disposto no art. 44, inciso XXI, da Lei nº 2.597/2008. 2. O ITBI incide sobre o valor excedente que não foi utilizado na realização do capital social. Tema 796 do STF. 3. Irrelevância, para fins de incidência do ITBI, quanto à contabilização do valor excedente por parte da pessoa adquirente do bem imóvel. Precedente do STF. 4. O art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, não faz distinção, para fins de análise da atividade impeditiva, entre as situações de transmissão de bens imóveis por meio de realização de capital social, fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica. Interpretação gramatical e finalística da norma constitucional. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• PROCESSO Nº 9900168617/2025 – RICARDO KHICHT

"ACÓRDÃO: Nº 3554/2026: - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR VENAL. 1. Pedido de revisão do valor venal protocolado antes da ciência da fixação do valor da base de cálculo do IPTU, tendo em vista que foram feitas solicitações anteriores, pelo contribuinte, de cancelamentos de duas inscrições imobiliárias de unidades existentes no lote. Não atendimento ao requisito previsto no caput do art. 130 da Lei nº 3.368/2018. 2. Alegações quanto ao desabamento de uma unidade (casa) e destruição de outra (loja) que se referem a alterações de elementos cadastrais – Área Total Edificada no lote e Fator de Correção Número de Unidades no Lote – que compõem os critérios técnico-legais de definição do valor venal do IPTU, previstos no Anexo II da Lei nº 2.597/2008. Não atendimento ao requisito previsto no § 1º do art. 129 da Lei nº 3.368/2018. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

• PROCESSO Nº 030/007317/2022 – RINALDO DE SOUZA BARROS

"ACÓRDÃO: Nº 3555/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS. TRIBUTAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS. ERRO NO REGISTRO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO APROVADO PELO MUNICÍPIO. 1. O erro no registro de projeto de condomínio edilício no Cartório de Registro de Imóveis consiste em irregularidade formal incapaz de afastar a sujeição passiva do IPTU relativo às áreas comuns determinadas originalmente no projeto aprovado pelo município. 2. A convenção de condomínio subscrita pela integralidade dos proprietários das áreas privativas e registrada no Cartório de Registro de Imóveis consiste em declaração do animus domini de todos os subscritores em relação às áreas descritas no texto da convenção como comuns. ART. 13, § 6º DA LEI Nº 2.597/2008; ART. 118 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Atos do Subsecretário de Transportes

Portaria SEMOBI/SST Nº 0017/2026- O Subsecretário de Transportes da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, no cumprimento do disposto no Decreto Municipal nº 13.889/2021 e Decreto Municipal nº 15.103/2023 e ainda com amparo na Lei Federal nº 15.271/2025 em consonância com o Decreto Municipal nº 4.150/84, resolve DEFERIR:

Processos nº 9900041241/2026, 9900029276/2026, 9900037002/2026, 9900042874/2026 e 9900036305/2026

EXTRATO Nº 014/2026

INSTRUMENTO: Concessão de Patrocínio para a realização do evento CONTINENTAL SERIES DOWNHILL NITERÓI 2026; **PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 9900018139/2026; **PARTES:** Município de Niterói, intermédio da Coordenadoria Niterói De Bicicleta, no âmbito da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura e FECIERJ – FEDERAÇÃO DE CICLISMO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, inscrita no CNPJ sob o nº29.510.575/0001-36; **OBJETO:** Concessão de Patrocínio para a realização do evento "CONTINENTAL SERIES DOWNHILL NITERÓI 2026", a ocorrer nos dias 10, 11 e 12 de abril, no Parque da Cidade no Município de Niterói/RJ. **VALOR:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) à