



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: VANCE ANTUNES DE ANDRADE

RECORRIDA: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Assunto: IPTU

Inscrição: 152868-6

Endereço: Rua General Andrade Neves, 25, sala 405, São Domingos

Competência: 2025

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (peça 20) contra decisão de primeira instância (peça 15) que conheceu parcialmente e negou provimento à impugnação ao lançamento anual de IPTU do exercício de 2025 referente ao imóvel situado na Rua General Andrade Neves, 25, sala 405, São Domingos, inscrito sob o número 152868-6, apresentada pelo Sr. Vance Antunes de Andrade.

O presente processo foi iniciado por meio de impugnação apresentada pelo proprietário do imóvel a fim de que: (a) o valor venal do seu imóvel fosse ajustado ao valor de mercado; (b) fosse concedido o desconto do bom pagador para cálculo do valor do IPTU; (c) fossem cancelados débitos residuais do IPTU de 2024 para as inscrições 152878-5 e 152868-6; (d) o valor venal apurado para a sala 405 fosse aplicado de ofício à sala 605; (e) fossem restituídos os valores corrigidos dos descontos do bom pagador não aplicados em 2024 e exercícios anteriores; (f) fossem restituídos valores corrigidos das diferenças obtidas a partir da correção da base de cálculo do IPTU de 2024 e anos anteriores; (g) fossem restituídos eventuais valores pagos a maior relativos ao IPTU de 2025.

Em cumprimento à diligência determinada pela 5ª Turma da Junta de Revisão Fiscal (peça 7), a CITBI anexou laudo de avaliação segundo o qual o valor de mercado do imóvel seria de R\$ 153.249,28 (peças 13 e 14).

Em seguida, a 5ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal proferiu acórdão no sentido de conhecer parcialmente a impugnação para considerar apenas as



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

demandas referentes ao imóvel com inscrição 152868-6 do exercício de 2025 e, no mérito, negar-lhes provimento.

Inconformado, o contribuinte apresentou recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes e requereu, em síntese, que: (a) o lançamento anual de IPTU de 2025 seja revisto para que o valor da base de cálculo corresponda à metade de R\$ 135.070,96 ou à metade de R\$ 142.054,13; (b) esses valores também sejam aplicados de ofício à sala 605; (c) sejam restituídos os valores dos descontos do bom pagador dos exercícios até 2023, inclusive, bem como as diferenças decorrentes da revisão do valor venal dos exercícios de 2025 e anteriores.

É o relatório.

Da tempestividade

O recorrente tomou ciência da decisão de primeira instância em 02/12/2025 (fl. 194) e seu recurso foi encaminhado por e-mail em 02/02/2026 (peça 18), portanto, dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 c/c artigo 13 da Resolução SMF 47/2020.

Da legitimidade

No que se refere aos pedidos relativos ao imóvel inscrito sob o número 152868-6 (sala 405), o recorrente corresponde ao proprietário e ao sujeito passivo do imposto e, por esse motivo, é parte legítima para apresentação do recurso.

No que tange às demandas relacionadas ao imóvel com inscrição 152878-5 (sala 605), o recorrente não possui legitimidade para pleitear, em nome próprio, em assuntos relativos à sua tributação, uma vez que, segundo o impugnante, o imóvel seria da esposa do seu pai e, de acordo com o boletim de informação cadastral ora anexado aos autos, o imóvel pertence à Sra. Andréa Aparecida Cândida Moraes. Além disso, o artigo 12 da Lei Municipal 3.368/2018 proíbe a reunião em uma mesma petição das demandas



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

relacionadas a imóveis de sujeitos passivos diversos, o que torna impossível a regularização da representação processual nos autos do presente processo.

Art. 12 Será vedado reunir na mesma petição matérias referentes a tributos diversos, bem como impugnações ou recursos relativos a diferentes lançamentos, autuações, decisões, imóveis **ou sujeitos passivos**.

§ 1º Serão excluídas da vedação prevista no caput as matérias referentes a tributos diversos que possam ser cobrados em conjunto.

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

§ 3º Adotado o procedimento previsto no § 2º, deverá constar no processo quadro informativo contendo a identificação pormenorizada dos pedidos formulados, assim como os respectivos resultados produzidos no julgamento do litígio para cada lançamento questionado.

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

(original sem grifos)

Do valor venal do imóvel

O recorrente solicita que o valor venal utilizado como base de cálculo para o IPTU de 2025 corresponda à metade de R\$ 135.070,96 ou, alternativamente, à metade de R\$ 142.054,13.

Segundo ele, o prédio é antigo e o valor venal é superior à realidade fática do mercado. Afirmou ainda que o fator multiplicador de 2.0 adotado pela SEFAZ-RJ para determinar a base de cálculo do ITCMD dos imóveis de Niterói não gera distorções na maioria dos casos, porém, no caso do imóvel objeto do processo, esse fator geraria um valor acima do real. Alegou também dificuldades para alugar ou vender imóveis no prédio em questão e citou alguns exemplos de imóveis que apresentaram tais problemas. Sustenta ainda que as colunas 3, 4 e 5 têm vista para a comunidade situada no Morro do Estado. Mencionou que a avaliação realizada por Oficial de Justiça em um processo



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

judicial para um imóvel no mesmo prédio resultou no valor venal de R\$ 130.000,00. Afirma que, em Niterói, “um valor venal condizente reflete metade do valor de mercado do imóvel”.

O parágrafo 3º do artigo 12 da Lei Municipal nº 2.597/2008 estabelece que no caso em que o valor presumido calculado de acordo com as fórmulas do Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008 for comprovadamente superior ao valor de mercado, a base de cálculo do IPTU será ajustada a fim de que corresponda exatamente **ao valor de mercado**:

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

(...)

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

Portanto, não há previsão legal para que a base de cálculo do IPTU seja definida como metade do valor de mercado, tal como requerido pelo recorrente.

Ressalto ainda que o contribuinte não apresentou nenhum laudo de avaliação específico para seu imóvel, porém apresentou um laudo de avaliação elaborado por um oficial de justiça avaliador em outubro de 2024 para a unidade 1004 do mesmo edifício', extraído dos autos do processo 0029457-57.2009.8.19.0002, em tramitação na 5ª Vara Cível de Niterói (fl. 40 da peça 1). Segundo esse laudo, o valor do imóvel seria de R\$ 130.000,00.

Comparando-se os laudos apresentados pelo contribuinte e o laudo anexado pela CITBI (peças 13 e 14), verifica-se que o primeiro não explicita como foi calculado o valor apurado, enquanto o último foi elaborado com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em anúncios de imóveis situados no mesmo edifício em que está



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

localizada a sala objeto do processo, com os devidos ajustes para sanear a amostra considerando-se os fatores de oferta e de área, bem como para considerar as diferenças de tamanho desses imóveis em relação ao imóvel avaliado.

Além disso, o laudo apresentado pelo recorrente foi feito em outubro de 2024, enquanto a avaliação da CITBI foi realizada em outubro de 2025.

Sendo assim, merece fé o laudo apresentado pela CITBI segundo o qual o valor de mercado do imóvel seria de R\$ 153.249,28.

Tendo em vista que o valor venal apurado com base nas fórmulas do Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008 para o exercício de 2025, correspondente a R\$ 135.070,96 (fl. 21 da peça 1), é inferior ao valor de mercado de R\$ 153.249,28, não é necessário nenhum ajuste na base de cálculo do imposto.

Do desconto do bom pagador

O desconto do bom pagador para o exercício de 2025 foi estabelecido no artigo 1º da Lei Municipal 3.819/2023:

Art. 1º Fica estabelecida a dedução de 3% (três por cento) do valor do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, relativo aos fatos geradores do imposto ocorridos nos anos de 2024 e 2025, para os contribuintes que, em 30 de setembro do ano imediatamente anterior ao da concessão do benefício, não tenham, nos termos desta Lei, dívida relativa ao imposto.

O acórdão de 1ª instância não conheceu do pedido relativo à aplicação do desconto do bom pagador ao IPTU por entender que “a parte referente ao desconto bom pagador perdeu seu objeto por já ter sido concedido”, tal como se extrai no trecho da fundamentação abaixo:

Ainda no Despacho nº 9900170570/2024, contido do Processo nº 9900000287/2024, no relatório da CACAD ao Coordenador, ficou deferido e imputado o desconto de “bom pagador” na matrícula de IPTU nº 1528686.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

Porém, a decisão do processo 9900000287/2024 se restringiu a reconhecer e aplicar o desconto para o exercício de 2024.

Sendo assim, é necessária nova análise para identificar se, em 30/09/2024, o contribuinte não possuía dívidas de IPTU para alguns de seus imóveis e, conseqüentemente, se fazia jus ou não ao desconto do bom pagador no exercício de 2025.

Em consulta ao processo 9900001734/2025, referente à impugnação ao lançamento anual do imóvel inscrito sob o número 255846-8 que também pertence ao recorrente, verifica-se que, atendendo à diligência determinada pela 7ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal (peça 5 do processo 9900001734/2025), o servidor do COCAD informou que havia débitos em aberto para a inscrição 152868-6 por algum erro de arrecadação (baixa parcial) (peça 8 do processo 9900001734/2025):



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

<http://www.niteroi.rj.gov.br/>
Telefone: (21) 2620-0403

Sr. Coordenador,

Trata-se de pedido de informação originário da 7ª Turma da JRF, que questiona se o imóvel inscrito sob a matrícula 2558468 faz jus ao desconto de Bom Pagador para o exercício de 2025 E se este já foi aplicado ao carnê anual.

O desconto de Bom Pagador não foi incluído, de forma automática, para a matrícula 2558468 para o exercício de 2025. Este deve ter ocorrido pois há débito em aberto no CGM do proprietário, relativo ao exercício de 2024 da matrícula 1528686.

Considerando que o contribuinte juntou às folhas 08 e 09 da Peça 01 a guia e o comprovante de pagamento deste, no valor correto da guia, porém, por algum erro de arrecadação (baixa parcial), ainda restou valores em aberto, entende-se que estes valores ainda em aberto tratam-se de débito indevido.

Dessa forma, será necessária a baixa do exercício de 2024 para a matrícula 1528686 para posterior reconhecimento do desconto de BOM PAGADOR.

Segue para apreciação superior.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

Com base nessas informações, o Coordenador da COCAD determinou a baixa dos débitos que estavam pendentes por erro de processamento e informou que o contribuinte **faz jus ao desconto do bom pagador no exercício de 2025** (peça 9 do processo 9900001734/2025).

Em seguida, o servidor da COCAD esclareceu à 7ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal que foi realizada a baixa dos débitos em aberto da matrícula 152868-6 e que **o contribuinte faz jus ao desconto do bom pagador de 2025** (peça 11 do processo 9900001734/2025):



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

<http://www.niteroi.rj.gov.br/>

Telefone: (21) 2620-0403

À 7ª Turma da JRF,

Foi realizada a BAIXA INTEGRAL dos débitos em aberto do exercício de 2024 para a matrícula 1528686, após autorização do Coordenador e identificação de que tal débito seria indevido.

Esclareço que o contribuinte FAZ jus ao Desconto Bom Pagador 2025, porém esse NÃO FOI aplicado ao carnê anual pois, à época da concessão do desconto, existiam débitos em aberto que apenas posteriormente foram identificados como indevidos.

Ressalto que, no processo 9900001734/2025, somente os débitos da inscrição 255846-8 foram alterados (ainda que tenha sido dada baixa nos débitos indevidos na matrícula 152868-6, que estavam impedindo a concessão do desconto). Todavia, como foi reconhecido que o contribuinte está apto a receber o desconto, ele tem direito ao benefício para todos os seus imóveis, proporcionalmente à fração da qual é proprietário.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

De fato, ao comparar o valor do IPTU de 2025 indicado na BIC e o valor total que consta no relatório de débitos suspensos do sistema e-Cidade, verifica-se que os débitos do exercício de 2025 correspondem exatamente ao valor do IPTU e da TCIL do imóvel. Conclui-se que o desconto do bom pagador ainda não foi aplicado para 2025, embora o contribuinte tivesse direito a tal benefício.

Conclusão

Diante do exposto, opino pelo conhecimento parcial do recurso voluntário para que o Conselho de Contribuintes deixe de apreciar a demanda referente ao imóvel inscrito sob o número 152878-5 (sala 605), por ilegitimidade da parte, bem como o pedido de restituição de débitos, por ser competência do DEPAT decidir sobre o assunto em primeira instância.

Quanto ao restante da matéria, opino pelo provimento parcial do pedido a fim de que seja aplicado o desconto do bom pagador de 3% para os débitos do IPTU de 2025 do imóvel inscrito sob o número 152868-6, mantendo-se o valor da base de cálculo tal como apurada por ocasião do lançamento.

Assim, após julgamento do recurso, sugiro que os autos sejam remetidos ao DEPAT para decidir sobre o pedido de restituição.

Conselho de Contribuintes, 6 de fevereiro de 2026.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900001730/2025

Senhor Presidente,

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

Ressalto que o conselheiro **Juan Rodrigues Penna da Costa** participou do julgamento de primeira instância (peça 15) e, por esse motivo, está **impedido** de participar do julgamento no Conselho de Contribuintes.

Solicito ainda que seja observado o **pedido de sustentação oral** do recorrente (peça 19).

Conselho de Contribuintes, 6 de fevereiro de 2026.

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

Assinado eletronicamente por:

* Maria Elisa Vidal Bernardo (***.007.517-**)

em 10/02/2026 13:08:03 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/9da92004-db5e-40e9-a0e6-ed58cedba83d>



Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

RECURSO VOLUNTÁRIO:

RECORRENTE: VANCE ANTUNES DE ANDRADE

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

EMENTA: 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. Higidez 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.

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão proferida pela **5ª Turma da Junta de Revisão Fiscal**, em **28 de novembro de 2025**, que conheceu parcialmente e indeferiu a impugnação manejada pelo sujeito passivo, mantendo o lançamento anual do IPTU referente ao **exercício de 2025 e não conhecendo o pedido em relação a exercícios anteriores.**

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

A decisão de primeira instância (Peça nº 15) considerou que:

- a impugnação somente pode ser conhecida em relação ao exercício de 2025;
- após a conversão do julgamento em diligência, apurou-se o valor de R\$ 153.249,28 para fins de tributação pelo ITBI, estando acima do valor venal do IPTU, de R\$ 135.070,96;
- a obrigação tributária quanto ao pagamento do IPTU acompanha o imóvel, inclusive no caso de imóvel adquirido em leilão;
- o desconto do “bom pagador” já foi efetivado na inscrição imobiliária 1528686, havendo, ainda assim, diferenças a recolher a título do IPTU;
- no caso em que o valor de mercado do imóvel seja superior ao valor venal do imóvel, mantém-se este último, em benefício do contribuinte;
- no caso dos autos, deve ser mantido o valor venal do IPTU lançado para o exercício de 2025.

Insurgindo-se contra a decisão da JRF, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário (Peça nº 20), alegando, em síntese, que:

- no PA nº 9900000287/2024, foi solicitado o cancelamento de débitos do IPTU na inscrição imobiliária nº 1528686, em relação ao exercício de 2017, tendo havido a baixa dos débitos em 23/01/2024;
- foi solicitada a revisão do valor do IPTU referente ao exercício de 2024 para considerar o desconto do “bom pagador” quanto a 4 inscrições imobiliárias pertencentes ao contribuinte;
- as inscrições imobiliárias 1528785 e 1528686 continuaram com débitos do IPTU referente ao exercício de 2024, correspondente a diferenças de imposto, o que fez com que o contribuinte perdesse o desconto do “bom pagador” para o exercício de 2025;
- assim, solicitou a impugnação do IPTU-2025 em cada inscrição, sendo, no caso dos autos, a de nº 1528686;
- no condomínio no qual está localizado o imóvel, os leilões das unidades não atingem nem 50% da avaliação;
- o prédio é antigo e possui um valor venal do IPTU alto em relação à realidade fática;
- o valor real de mercado das salas dos fundos seria de R\$ 80.000,00 e das unidades de frente seria de R\$ 120.000,00;
- em 2025, duas salas foram vendidas, cada uma, por R\$ 50.000,00 e uma outra por R\$ 65.000,00;
- apesar de estar situado no Centro da cidade, os fundos do prédio têm vista para o Morro do Estado;
- em processo judicial envolvendo uma sala nos fundos e em andar alto, o Oficial de Justiça avaliou o imóvel em R\$ 130.000,00;

Processo	Data	Folhas
990001730/2025	25/02/2026	

- em Niterói, um valor venal para fins de IPTU condizente deve corresponder à metade do seu valor de mercado;
- deve ser restituído o valor a título de desconto do “bom pagador” dos últimos cinco anos;
- devem ser aplicados os princípios da primazia da realidade fática e da verdade material.

A douta Representação Fazendária exarou o seu parecer na Peça nº 27, assinalando, em suma, que:

- o contribuinte é parte legítima para impugnar o lançamento referente à inscrição imobiliária nº 1528686, mas não quanto à inscrição 1528785;
- o art. 12, § 3º, do CTM, possibilita o ajuste da base de cálculo do IPTU ao valor de mercado, quando este for inferior ao valor fixado para fins de IPTU;
- não existe previsão para que a base de cálculo do IPTU seja metade do valor de mercado, como requerido pelo contribuinte;
- o contribuinte não apresentou nenhum laudo de avaliação do seu imóvel;
- o laudo apresentado em processo judicial de outro imóvel não especifica como foi calculado o valor de mercado, enquanto o laudo realizado pela CITBI foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados do Mercado;
- tendo em vista que o laudo feito pela CITBI resultou em um valor superior ao fixado para fins de IPTU, não é necessário nenhum ajuste na base de cálculo do IPTU;
- o contribuinte tem direito ao desconto do “bom pagador” para o exercício de 2025, que ainda não foi aplicado.

A Representação Fazendária concluiu, portanto, pelo conhecimento parcial do Recurso Voluntário e pelo seu provimento parcial, para manter a base de cálculo do IPTU, contudo, aplicando-se o desconto do “bom pagador”, de 3%.

É o relatório. Passo ao voto.

VOTO

Em sede de admissibilidade, verifico que o Recurso Voluntário deve ser conhecido, tendo em vista ter sido interposto tempestivamente, pois o sujeito passivo tomou ciência da decisão de primeira instância em **02/12/2025** (Peça nº 17) e interpôs o recurso voluntário em **02/01/2026**, conforme informações do SCART (Peça nº 22). Constato, ainda, que a parte é legítima.

No mérito, constata-se que o litígio tributário se iniciou a partir da interposição de impugnação pelo contribuinte quanto ao lançamento anual do **IPTU referente ao exercício de 2025**.

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

Em relação à matéria de defesa, verifica-se que se trata de insurgência quanto ao valor venal do IPTU, entendendo o contribuinte que este foi fixado em montante superior ao valor de mercado do imóvel, considerando-se diversos aspectos: valores de unidades no mesmo prédio arrematadas em leilões ou adquiridas no mercado, vista dos fundos do imóvel para o Morro do Estado, valor fixado judicialmente em processo específico, valor atribuído pelo Estado para fins de ITD (o dobro do valor venal). Assim, o Recorrente considera que, sob todos estes aspectos, o valor venal do IPTU se mostra bem superior ao valor de mercado do imóvel.

No que tange à base de cálculo do IPTU, o art. 11 do CTM (Lei nº 2.597/08) estabelece que:

“Art. 11. A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo único. Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificadas, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.”

Verifica-se, portanto, que a base de cálculo do IPTU consiste no “*valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado*”, sendo que, no caso em apreço, o valor compreende o valor do terreno e o da edificação.

No que se refere à apuração do valor venal do imóvel, o art. 13 do CTM disciplina a matéria, dispondo que:

“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.

§ 1º A determinação prevista no caput deste artigo será fundamentada nos seguintes dados:

I - plantas de valores estabelecidas pelo Poder Executivo, com indicação do valor do metro linear de testada dos terrenos em função de sua localização;

II - valores do metro quadrado das construções definidos pelo Poder Executivo em função das características e da categoria das

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

edificações, a partir de informações de órgãos técnicos da construção civil.

§ 2º Os valores das plantas referidas neste artigo, obtidos considerando-se os fatores descritos nos incisos I a V do art. 12, poderão ser revisados anualmente até 31 de outubro, para vigorar a partir de 1º de janeiro do Exercício seguinte.

§ 3º A área edificada da unidade será obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície coberta:

I - das sacadas, varandas e terraços de cada pavimento;

II - dos jiraus e mezaninos com altura não inferior a 1,80m;

III - das garagens ou vagas;

IV - das áreas edificadas destinadas ao lazer, proporcionalmente ao número de unidades construídas;

V - das demais partes comuns, proporcionalmente ao número de unidades construídas.

§ 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.

§ 5º Não havendo a revisão prevista no § 2º, os valores das referidas plantas serão corrigidos monetariamente, utilizando-se os índices oficiais adotados pelo Município para a atualização de seus créditos tributários.”

Por seu turno, o art. Anexo II do CTM, ao tratar da fórmula de cálculo do IPTU, estabelece que o valor venal final para o cálculo do IPTU compreende o valor venal do terreno somado ao valor venal da construção, multiplicado por fator de correção do número de unidades no lote e pelo fator de adequação. Dispõe a referida fórmula:

3 - Valor Venal Final

3.1 - Fórmula para apuração do Valor Venal

$$VV = (VVT + VVC) \times FCnul \times FA$$

Onde:

VV - Valor Venal do Imóvel

FCnul - Fator de Correção Número de Unidades no Lote

FA - Fator de Adequação

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

Percebe-se, assim, que a fórmula para calcular a base de cálculo do IPTU é estritamente técnica, levando em consideração o valor do terreno (VVT) e o valor da construção (VVC), conforme as seguintes fórmulas:

1 - Parcela do Terreno

1.1 - Fórmula para apuração do Valor Venal do terreno

$$\text{VVT} = (\text{At} \times \text{T} / \text{PP})^{1/2} \times (\text{AEU} / \text{ATE}) \times (\text{ALV} / \text{AV}) \times \text{FCTs} \times \text{FCTt} \times \text{FCTp} \times \text{FCTnf} \times \text{V0}$$

Onde:

VVT - Valor Venal do Terreno (R\$)

At - Área do Terreno (m²)

T - Testada do Terreno (m)

PP - Profundidade Padrão (= 25m)

AEU - Área Edificada da Unidade (m²)

ATE - Área Total Edificada no lote (m²)

ALV - Área do Lote de Vila (m²)

AV - Área da Vila (m²)

FCTs - Fator de Correção Territorial da Situação

FCTt - Fator de Correção Territorial da Topografia

FCTp - Fator de Correção Territorial da Pedologia

FCTnf - Fator de Correção Territorial do Número de Frentes

V0 - Valor do Metro Linear de Testada

2 - Parcela da Construção

2.1 - Fórmula para apuração do Valor Venal da construção

$$\text{VVC} = \text{AEU} \times \text{VMC} \times \text{FCPs1} \times \text{FCPs2}$$

Onde:

VVC - Valor Venal da Construção (R\$)

AEU - Área Edificada da Unidade (m²)

VMC - Valor do Metro Quadrado da Construção

FCPs1 - Fator de Correção Predial da Situação 1

FCPs2 - Fator de Correção Predial da Situação 2

Quanto aos fatores utilizados para apuração da base de cálculo do IPTU, o art. 12 do CTM estabelece que:

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desse modo, resumidamente pode-se assinalar que a base de cálculo do IPTU depende da convergência de diversos fatores listados no art. 12 do CTM e especificados no Anexo II do CTM, que possibilitam a categorização do imóvel de acordo com as suas características e localização.

Ao se examinar os fatores que compõe a base de cálculo do IPTU, pode-se verificar que esses já compreendem aspectos como localização, 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.

Ainda assim, o CTM possibilita (art. 12, § 3º) que o valor venal seja ajustado quando a Administração Tributária apurar que o valor de alienação do imóvel no mercado seja comprovadamente menor do que o valor calculado com base na fórmula. Tal procedimento ocorre por meio da aplicação do Fator de Adequação (FA).

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

No caso dos autos, a primeira instância converteu inicialmente o julgamento em diligência, remetendo os autos à CITBI, que apurou que o valor de mercado do imóvel é de R\$ 153.249,28, conforme Memória de Cálculo contida na Peça nº 13. Analisando-se o referido documento, extrai-se o seguinte:

- foram considerados 5 imóveis, todos localizados no mesmo prédio do imóvel ao qual se refere impugnação do IPTU;
- as áreas dos imóveis considerados pela CITBI variam entre 49 e 98 m², enquanto o imóvel ora sob exame possui área edificada de 41 m², conforme BIC anexa na Peça nº 10, tendo sido aplicado um Fator de Área (F4) para fins de ajuste;
- foi considerado um valor de oferta, com desconto de 10% do valor colocado nos anúncios; e
- foram aplicados critérios de exclusão e ajustes quanto à amplitude do intervalo de confiança.

Verifica-se, portanto, que foram utilizados critérios e metodologia respaldados nas Diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e a NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), não tendo o contribuinte apresentado qualquer laudo técnico baseado nas referidas normas técnicas que pudesse afastar o valor avaliado pela CITBI. Desse modo, o valor fixado para fins de IPTU deve ser mantido.

O entendimento acima se encontra em consonância com a jurisprudência administrativa do Conselho de Contribuintes, conforme se infere dos seguintes acórdãos:

“Ementa: IPTU – Recurso voluntário – Revisão de valor venal – Laudo de avaliação da CITBI em valor superior ao valor utilizado pelo IPTU – Ausência de vício na avaliação – Ausência de vício no lançamento do IPTU – Recurso voluntário conhecido e não provido”.
(Acórdão nº 3418/2024, 1513ª Sessão Ordinária, Rel. Luiz Felipe Carreira Marques, julgado em 19/06/2024)

“Ementa: IPTU – Recurso voluntário – Revisão de dados cadastrais – irresignação em relação ao valor venal arbitrado – Laudo da CITBI que seguiu as regras da ABNT – Contribuinte que não atacou a higidez do referido laudo e não conseguiu demonstrar fundamentos técnicos mínimos para sustentar a avaliação por ele apresentada – Aplicação da Súmula nº 05 do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói – Recurso voluntário conhecido e desprovido”.

Processo 990001730/2025	Data 25/02/2026	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

(Acórdão nº 3404/2024, Processo 030/004412/2022, 1529ª Sessão Ordinária, Rel. Luiz Claudio Oliveira Moreira, julgado em 21/08/2024)

Por seu turno, a **Súmula Administrativa nº 5 do Conselho de Contribuintes**, (Publicada no DO em 09/04/2024) dispõe que não cabe ao Conselho de Contribuintes arbitrar o valor venal do imóvel utilizado como base de cálculo para efeitos tributários, mas apenas verificar a higidez do procedimento. No caso em apreço, verifico que o procedimento foi realizado de forma hígida, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa, tendo sido observada a legislação em vigor que rege a matéria, não havendo qualquer fundamento para afastar a presunção legal da base de cálculo fixada para fins de IPTU.

No que tange ao pedido de restituição de valores pagos a título de IPTU, por não terem sido considerados descontos de “bom pagador” em exercícios anteriores, trata-se de matéria de competência do DEPAT, nos termos do art. 46, inciso XVII, do Decreto nº 14.104/2021¹ (Regimento Interno da SMF), não sendo o Conselho de Contribuintes o órgão competente para analisar o referido pedido, **motivo pelo qual o mesmo não deve ser conhecido**.

Quanto ao pedido de aplicação do desconto do IPTU denominado “bom pagador”, por se tratar de solicitação de benefício fiscal, a competência para sua apreciação é da Coordenação de Pareceres e Contencioso Fiscal (COPAC), nos termos do art. 55, inciso IX, do Decreto nº 14.104/2021², **razão pela qual o mesmo não deve ser conhecido pelo Conselho de Contribuintes**.

Diante do exposto, voto pelo **CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO** do Recurso Voluntário, **mantendo o lançamento anual do IPTU, pelo NÃO CONHECIMENTO do pedido de restituição de indébito e pelo NÃO CONHECIMENTO do pedido de aplicação do desconto do IPTU “bom pagador”**.

Niterói, 25/02/2026.

Francisco da Cunha Ferreira
Conselheiro Titular

¹ Art. 46. Ao Departamento de Administração Tributária compete:

XVII – decidir sobre os pedidos de restituição, compensação e amortização;

² Art. 55. À Coordenação de Pareceres e Contencioso Fiscal compete:

IX – decidir, em primeira instância, sobre isenção, não-incidência e imunidade;

Assinado eletronicamente por:

* FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA (**.204.727-**)

em 26/02/2026 12:24:39 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/870b9474-a729-496e-9653-6e75faaa0ac7>



CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

PROCESSO: 9900001730/2025

CONTRIBUINTE: - VANCE ANTUNES DE ANDRADE

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

1.618ª SESSÃO

HORA: 10:53

DATA: 04/03/2026

PRESIDENTE: Carlos Mauro Naylor

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Francisco da Cunha Ferreira
2. Rodrigo Fulgoni Branco
3. Alessandra Silveira Santos da Silva
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Ana Carolina Fonseca Bessa
7. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
8. Gustavo Grossi Nunes

VOTOS VENCEDORES: Os dos Membros sob os nºs. (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (X)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CC em 04 de março de 2026

Assinado eletronicamente por:

* Carlos Mauro Naylor (**.842.417-**)

em 10/03/2026 12:00:37 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/f6ede5e9-6386-4152-a7f1-0e763b550525>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900001730/2025**

Peça 32. Despacho nº 99000023301788/2026



Confira os dados deste documento utilizando o código QR
ao lado ou o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/37b1873e-b530-409f-b399-fa41600bb8fb>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023301788/2026
Assunto	Acórdão da Decisão nº 3545/2026
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900001730/2025

Recorrente: Vance Antunes de Andrade

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Francisco da Cunha Ferreira

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovemento do recurso voluntário, mantendo o lançamento anual do IPTU; pelo não conhecimento do pedido de restituição de indébito; e pelo não conhecimento do pedido de aplicação do desconto do IPTU “bom pagador”, nos termos do voto do conselheiro relator.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO nº 3545/2026: - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. LANÇAMENTO ANUAL. EXERCÍCIO DE 2025. 1. Base de cálculo do IPTU que é fixada com base em critérios e fatores que consideram elementos como localização do imóvel, valor do metro quadrado da construção, situação do imóvel, valor do metro linear de testada dos terrenos em função de sua localização, categorias da construção e outros elementos que influenciam na apuração do valor venal do imóvel. Inteligência dos arts. 11, 12 e 13 da Lei 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, parág. 3º, da Lei nº 2.597/2008. Precedentes do Conselho de Contribuintes. 4. Contribuinte que não apresentou laudo de avaliação com base em metodologia técnica que permitisse afastar a presunção legal do valor fixado para fins de IPTU. 5. Higiene 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 DPAT 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 DESPROVIDO. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO E DE APLICAÇÃO DO DESCONTO DO IPTU SOB A RUBRICA “BOM PAGADOR” NÃO CONHECIDOS."

CC em 04 de março de 2026

Assinado eletronicamente por:

* Carlos Mauro Naylor (**.842.417-**)

em 10/03/2026 12:00:05 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/37b1873e-b530-409f-b399-fa41600bb8fb>



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 de Contribuintes.

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

Matéria de competência da COPAC, impossibilitando o seu conhecimento pelo Conselho de Contribuintes. Inteligência do art. 55, inciso IX, do Decreto nº 14.104/2021. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DEPROVIDO. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE 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 MATTA

● ACÓRDÃO: Nº 3549/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. EXERCÍCIOS DE 2020, 2021 E 2022. 1. Intempestividade da impugnação em relação aos exercícios de 2020 e 2021, impedindo a análise do mérito em relação a esses exercícios. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m² entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à 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