



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15090450/2025

VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 153.000,00

RECORRENTE: BEATRIZ GARCIA NOGUEIRA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão de segunda instância (Peça 18 - fls. 174) que INDEFERIU o pedido de revisão de valor lançado do ITBI, efetuado por meio da Notificação SMF/15090450/2025 (Peça 3 - fls. 71), emitida em 03/02/2025.

O imóvel em questão (Matrícula nº 005.070-8) está situado na Av. Jorn. Alberto Francisco Torres, 63, AP 302 BL 01 - Icaraí, e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a base de cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, foi aquela definida no montante de R\$ 7.650.000,00 (sete milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), com ITBI a pagar na importância de R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) (Peça 3 - fls. 71).

A contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que o imóvel foi adquirido pelo preço certo e ajustado de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil), conforme instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos (Peça 1 - fls. 07) e que o Ente Municipal não poderia ter ignorado o valor do negócio jurídico celebrado para fins da base de cálculo do imposto de transmissão (Peça 1 - fls. 08).

Afirmou que, de acordo com tese fixada pelo STJ em julgamento pelo rito dos recursos repetitivos, o valor do negócio jurídico celebrado deveria ser utilizado



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

como base de cálculo do ITBI, especialmente quando revela natural valor de mercado e gera presunção relativa de legalidade, que só poderia ser afastada mediante a instauração de processo administrativo, sendo ilegal o lançamento com base em valores arbitrados efetuado pelo município (Peça 1 - fls. 09).

Foi anexada aos autos a cópia do processo administrativo nº 9900010776/2025 que originou o lançamento (Peça 3 – fls. 50/74).

A decisão de 1ª instância foi pelo indeferimento da solicitação de revisão do valor lançado (Peça 5 – fls. 106) sob o fundamento de que o CTM, em seu art. 53, prevê a possibilidade de arbitramento da base de cálculo quando há a constatação de que o valor declarado é inferior ao valor corrente de mercado (Peça 5 – fls. 103).

Destacou que há previsão no art. 148 do CTN no sentido de que *“quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial”* e de que este foi o entendimento adotado pelo STJ quanto ao cálculo de ITBI, no julgamento do Recurso Especial Nº 1.937.821/SP (Tema Repetitivo 1.113) (Peça 5 – fls. 103/105).

Demonstrou que o Município de Niterói efetua a apuração da base de cálculo do ITBI seguindo os padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente as NBR 14653-1 e NBR 14653-2, adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método Evolutivo. Além disso, dentro do método comparativo, *“enquadra-se a hipótese de o Fisco localizar nos sítios especializados um anúncio que se refira ao próprio imóvel avaliado; nesse caso, de forma simplificada, dispensa-se a necessidade de se buscarem outras amostras para o tratamento por fatores, pois o anúncio do próprio imóvel representa adequadamente o seu valor de*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

mercado, cabendo apenas a aplicação de um fator de redução decorrente da oferta, de modo a descontar os efeitos da negociação sobre o valor anunciado” (Peça 5 – fls. 105).

Desse modo, indeferiu o pedido de revisão, considerando que havia sido corretamente aplicado o fator de oferta de 0,9 para o tratamento do valor anunciado que se referia ao próprio imóvel avaliado (Peça 5 – fls. 105/106).

O contribuinte foi cientificado da decisão em 17/03/2025 (Peça 7 - fls. 112) e protocolou recurso voluntário em 19/03/2025 (Peça 8 - fls. 115).

Em sede de recurso, o contribuinte reiterou os argumentos da impugnação, acrescentando que o método utilizado pelo município seria incabível e impreciso uma vez que não se poderia precisar o valor de mercado dos imóveis por mera especulação imobiliária (Peça 10 – fls. 126).

Acrescentou também que o negócio foi celebrado em novembro de 2021, quando o empreendimento ainda estava em fase inicial de construção, o que justificaria o deságio no preço em virtude dos riscos relativos à operação de construção, sendo a avaliação baseada em anúncio de fevereiro de 2025 quando a construção já teria sido concluída (Peça 10 – fls. 127).

Finalizou acrescentando uma declaração da Soter que confirmou a data e o valor do negócio jurídico celebrado (Peça 10 - fls. 128).

O recurso foi inicialmente enviado ao Conselho de Contribuintes (Peça 11 – fls. 136) e, em seguida, encaminhado à SUREM em razão da competência para o julgamento do recurso (Peça 12 – fls. 139).

Foi elaborado novo laudo de avaliação do imóvel pela SMF que resultou na apuração do valor de mercado igual a R\$ 7.695.000,00 (sete milhões, seiscentos e noventa e cinco mil reais) (Peça 14 – fls. 145/159).

O processo foi encaminhado à ALEFI para elaboração de parecer técnico com vistas a subsidiar a decisão recursal (Peça 15 – fls. 161).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

O referido parecer destacou que o STJ teria afirmado categoricamente que a Administração Tributária pode afastar o valor declarado pelo contribuinte, desde que seja instaurado processo administrativo próprio e que isto estaria sendo efetuado nos presentes autos (Peça 16 – fls. 165).

Afirmou que o valor informado (declarado) pelo contribuinte é considerado uma presunção e, como toda presunção, pode ser afastada de forma fundamentada. Além disso, que a consideração de anúncios em sites de compra e venda de imóveis para fins de coleta de dados trata-se de procedimento lícito corroborado pela jurisprudência pátria e que a nova avaliação efetuada apurou valor bastante aproximado daquele considerado no lançamento (Peça 16 – fls. 166/168).

A decisão de 2ª instância, exarada pelo Subsecretário da Receita Municipal, em 05/05/2025, foi pelo indeferimento do recurso com a manutenção do valor da base de cálculo original do ITBI (Peça 18 – fls. 174).

Foi encaminhada por e-mail a cientificação da decisão, em 12/05/2025 (Peça 19 – fls. 177), sendo protocolada nova petição endereçada ao Conselho de Contribuintes no dia 30/05/2025 (Peça 30 – fls. 179/192).

Nesta petição, o sujeito passivo informa que, por não concordar com a decisão de 1ª instância e após também ter sido indeferido seu recurso hierárquico, pretende interpor novo recurso voluntário com a realização de sustentação oral a fim de que o litígio seja apreciado pelo Conselho de Contribuintes (Peça 20 – fls. 182).

O contribuinte reiterou as alegações do pedido de revisão e do recurso hierárquico, acrescentando que o segundo laudo posteriormente anexado teria se utilizado de imóveis com características distintas àquelas do imóvel em análise o que resultaria em resultado distorcido (Peça 20 – fls. 185/187).

É o relatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

Preliminarmente há que se verificar se o Conselho de Contribuintes possui competência para o julgamento do caso em análise:

Dispõe o art. 8º-A da Resolução SMF Nº 049/2020:

“Art. 8º-A. Compete ao Coordenador do ITBI: (Incluído pela Resolução nº 059/SMF/2021, vigente a partir de 14/09/2021)

I - julgar, privativamente, em primeira instância, os pedidos de revisão de lançamento do ITBI, cabendo recurso hierárquico ao Departamento de Fiscalização – DEFIS. (Redação dada pela Resolução nº 064/SMF/2022, vigente a partir de 29/03/2022)

Parágrafo único. A impugnação aos lançamentos de ofício realizados pela Coordenação do ITBI – CITBI, oriundos de atos ou processos de fiscalização, terá caráter de litígio administrativo, cujo julgamento caberá, privativamente, em primeira instância, ao Diretor do Departamento de Tributação – DETRI, com possibilidade de nova apreciação, em sede de recurso administrativo, em segunda instância, ao Conselho de Contribuintes do Município de Niterói. (Incluído pela Resolução nº 064/SMF/2022, vigente a partir de 29/03/2022)”.

Já o art. 168 da Lei nº 3.368/18 (Processo Administrativo Tributário – PAT) determina:

“Art. 168. Os demais processos administrativos tributários que não se submeterem aos procedimentos previstos nesta Lei serão decididos pela autoridade competente da área, cabendo recurso no prazo de 30 (trinta) dias ao seu superior hierárquico”.

Com efeito, considerando-se que a guia em discussão não se refere a lançamento oriundo de ato ou processo de fiscalização, efetuado conforme previsto no Título II da Lei nº 3.368/18 e que o não pagamento pelo sujeito passivo até a data de validade não enseja cobrança administrativa ou judicial, resultando apenas no



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119349/2025

Data: 14/09/2025

cancelamento do documento, verifica-se que são aplicáveis ao caso concreto o art. 8º-A, inciso I da Resolução SMF Nº 049/2020 combinado com o art. 168 do PAT, não sendo o Conselho de Contribuintes competente para reanálise do pedido que, diga-se de passagem, já foi submetido ao duplo grau de jurisdição administrativa.

Vale ressaltar que, no caso em análise, como a guia foi emitida pelo Coordenador do ITBI (Peça 3 – fls. 65/66), a competência em 1ª instância foi deslocada para o Diretor do Departamento de Fiscalização – DEFIS (Peça 5 – fls. 106), cabendo ao Subsecretário da Receita Municipal – SUREM a análise do recurso hierárquico (Peça 18 – fls. 174).

Desse modo, consideramos que a análise do pedido de revisão do valor lançado do ITBI foi efetuada dentro dos parâmetros definidos pela legislação, motivo pelo qual somos pelo NÃO CONHECIMENTO do Recurso Voluntário.

Niterói, 14 de setembro de 2025.

14/09/2025

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Assinado eletronicamente por:

* Andre Luis Cardoso Pires (***.388.257-**))

em 14/09/2025 17:42:34 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/96c1c5a8-236b-49f5-9864-a56167bc959d>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 25. Despacho nº 1234567890573368/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cf52c11c-06fe-4352-8618-d39f6b2a4c9b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890573368/2025
Assunto	Despacho
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

Ao CC

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo.

Ressalta-se que verificamos o impedimento do Conselheiro Rodrigo Fulgoni Branco, nos termos do art. 54, inciso IV do mesmo decreto.

Observar o pedido de sustentação oral efetuado pela recorrente (fls. 224).

Em 14/09/2025.

Assinado eletronicamente por:

* Andre Luis Cardoso Pires (***.388.257-**)

em 14/09/2025 17:42:34 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/cf52c11c-06fe-4352-8618-d39f6b2a4c9b>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 26. Despacho nº 1234567890655897/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/15b2e4fe-c6b3-4106-becc-1fddc51f1b62>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890655897/2025
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Ermano Torres Santiago para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 23 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

* Nilceia De Souza Duarte (***.126.087-**))

em 23/10/2025 12:17:06 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/15b2e4fe-c6b3-4106-becc-1fddc51f1b62>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

**Peça 27. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 3/2025/CC - Conselheiro Ermano
Torres Santiago**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ede3acb9-41ab-4dfd-9dee-be26b3832b02>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	3/2025/CC - Conselheiro Ermano Torres Santiago
Assunto	voto do relator
Restrições	"Interno"

Ementa: ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE LANÇAMENTO – BASE DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO– POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO ADMINISTRATIVO ART. 53º DO CTM E ART. 148º DO CTN - PRESUNÇÃO RELATIVA DO VALOR DECLARADO – DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO ADMINISTRATIVA EXAURIDO ART. 8º DA RESOLUÇÃO SMF Nº 49/2020 E ART. 168 DA LEI 3.368/2018 – IMCOMPETÊNCIA DO CONSELHO DO CONTRIBUINTE – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO.

PROCESSO: 99000119349/2025

SENHOR PRESIDENTE, CONSELHEIROS E DEMAIS:

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto por **Beatriz Garcia Nogueira** contra decisão, que manteve o lançamento do **Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI**, consubstanciado na **Notificação de Lançamento SMF/15090450/2025**, no valor total de **R\$ 153.000,00**, apurado sobre base de cálculo de **R\$ 7.650.000,00**.

A operação de transmissão refere-se ao imóvel situado na **Av. Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 63, apartamento 302, bloco 01, bairro Icaraí**, matriculado sob o nº **005.070-8**.

A contribuinte declarou, por meio de instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos, ter adquirido o bem pelo preço de **R\$ 4.600.000,00**, valor que,

segundo sua argumentação, refletiria o preço efetivamente pactuado e o real valor de mercado à época da transação.

A autoridade fazendária, entretanto, **divergiu do valor declarado**, procedendo ao **arbitramento da base de cálculo** com fundamento no **art. 53 do Código Tributário Municipal (CTM)** e no **art. 148 do Código Tributário Nacional (CTN)**. Para tanto, foi elaborado laudo técnico de avaliação do imóvel, com aplicação de metodologia reconhecida pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, especialmente as **NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o **Método Evolutivo**.

O resultado apurado foi de **R\$ 7.650.000,00**, valor considerado compatível com o preço de mercado, tendo sido aplicado fator de redução de 0,9 (referente ao desconto usual de oferta), conforme prática técnica adotada pela Administração Tributária Municipal.

A contribuinte apresentou pedido de revisão do lançamento, sustentando, em síntese, que:

1. O valor declarado deveria prevalecer como base de cálculo, conforme entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no **Tema Repetitivo nº 1.113 (REsp 1.937.821/SP)**;
2. A avaliação municipal seria indevida por basear-se em mera especulação de mercado;
3. O imóvel foi adquirido ainda em fase inicial de construção (novembro de 2021), justificando o preço reduzido;
4. O laudo fiscal teria utilizado amostras de imóveis distintos, resultando em valor distorcido.

O pedido foi **indeferido em primeira instância** pelo Diretor do Departamento de Fiscalização (DEFIS), entendimento mantido em **recurso hierárquico** pelo **Subsecretário da Receita Municipal (SUREM)**.

Inconformada, a contribuinte interpôs **Recurso Voluntário** dirigido a este **Conselho de Contribuintes**, reiterando os argumentos anteriores e requerendo sustentação oral.

É o relatório.

PASSO AO VOTO

Para fins de economia processual, me reporto ao parecer da Representação Fazendária.

I – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da competência recursal

A análise preliminar deve recair sobre a **competência deste Conselho para apreciar o presente recurso**, questão de ordem pública e de conhecimento obrigatório.

Dispõe o **art. 8º-A da Resolução SMF nº 049/2020**, com as alterações introduzidas pelas **Resoluções nº 059/2021 e 064/2022**, que:

“Compete ao Coordenador do ITBI julgar, privativamente, em primeira instância, os pedidos de revisão de lançamento do ITBI, cabendo recurso hierárquico ao Departamento de Fiscalização – DEFIS.

Por sua vez, o **art. 168 da Lei Municipal nº 3.368/2018 (Processo Administrativo Tributário – PAT)** estabelece que os processos administrativos não enquadrados nas hipóteses de litígio fiscal serão decididos pela autoridade competente da área, **cabendo recurso apenas ao superior hierárquico**.

Dessa forma, **o Conselho de Contribuintes somente tem competência para julgar recursos referentes a lançamentos decorrentes de ação fiscal**, o que não é o caso dos autos. O lançamento do ITBI em análise decorre de **procedimento regular de revisão de valor venal**, instaurado a pedido do contribuinte, sem que tenha havido processo fiscal formal.

Portanto, **não compete a este Conselho conhecer do presente recurso**, por já ter sido exercido o duplo grau de jurisdição administrativa – pela autoridade julgadora de primeira instância (DEFIS) e pelo superior hierárquico (SUREM).

2. Da regularidade do procedimento administrativo

Superada a preliminar apenas para fins de argumentação, passa-se ao exame da **regularidade do arbitramento do valor venal**.

O **art. 148 do CTN** confere à autoridade administrativa a prerrogativa de arbitrar o valor de bens ou direitos “**sempre que sejam omissas ou não mereçam fé as declarações prestadas pelo sujeito passivo**”, assegurada a avaliação contraditória.

O arbitramento, portanto, não constitui ato discricionário, mas atividade **vinculada e motivada**, que exige lastro técnico e observância do contraditório e da ampla defesa.

No presente caso, restou comprovado que o procedimento adotado pelo Fisco municipal atendeu a tais exigências. O valor venal foi fixado com base em **critérios técnicos objetivos**, fundados em laudo pericial elaborado segundo metodologia da **ABNT (NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2)**, que prevê, entre outros, o **método comparativo direto de dados de mercado**.

A eventual utilização de anúncios imobiliários, inclusive do próprio imóvel, **não compromete a validade do laudo**, desde que o procedimento seja acompanhado da aplicação de fator de redução (ou fator de oferta), prática expressamente recomendada pelas normas técnicas e amplamente aceita pela jurisprudência administrativa e judicial.

3. Da aplicação do Tema 1.113/STJ

A contribuinte invoca o **Tema Repetitivo nº 1.113/STJ**, julgado em 2022, no qual foi firmada a tese de que:

“O valor venal de referência fixado pelo Município não pode ser utilizado como base de cálculo do ITBI; a base de cálculo é o valor do negócio jurídico declarado pelo

contribuinte, **salvo quando o Fisco dispuser de elementos concretos para afastar a presunção de veracidade desse valor, mediante instauração de processo administrativo próprio.**”

A interpretação sistemática do precedente demonstra que o STJ **não afastou a possibilidade de arbitramento do valor de mercado**, mas condicionou seu uso à observância do devido processo administrativo.

No caso concreto, **houve efetiva instauração de processo administrativo**, com emissão de laudo técnico, notificação da contribuinte, manifestação em sede de impugnação e posterior recurso hierárquico, atendendo integralmente à exigência jurisprudencial.

Portanto, o **entendimento firmado no Tema 1.113/STJ reforça a legalidade do procedimento adotado pelo Município**, pois a presunção relativa do valor declarado foi validamente afastada mediante apuração técnica e garantido o direito de defesa da contribuinte.

4. Da análise do valor venal e do método de avaliação

O laudo técnico da Secretaria Municipal de Fazenda considerou, para apuração da base de cálculo, o **método comparativo direto de dados de mercado**, previsto na NBR 14.653-2, aplicando-se parâmetros coletados de imóveis análogos localizados na mesma região (Icaraí), ajustados segundo variáveis de localização, padrão construtivo, área útil e estado de conservação.

Ademais, foi elaborado **novo laudo de revisão**, que resultou em valor de **R\$ 7.695.000,00**, praticamente idêntico ao adotado no lançamento original. A consistência entre os dois laudos técnicos confirma a **coerência e robustez da avaliação**, afastando alegação de erro ou arbitrariedade.

A argumentação de que o preço declarado refletiria “deságio” em razão de o imóvel estar em construção não subsiste, uma vez que o ITBI incide sobre **direitos aquisitivos**, cujo valor reflete não apenas a fase física do empreendimento, mas também sua expectativa econômica e potencial de valorização.

Nesse contexto, o valor declarado de R\$ 4.600.000,00 mostra-se **substancialmente inferior à média de mercado** da região, legitimando a atuação corretiva da Administração Tributária.

5. Dos princípios da legalidade e da verdade material

O procedimento fiscal em tela observou os princípios da **legalidade**, da **impessoalidade**, da **motivação** e da **verdade material**, pilares do processo administrativo tributário.

O arbitramento não teve caráter punitivo ou discricionário, mas buscou restabelecer a correspondência entre o valor de mercado e a base de cálculo do tributo, em conformidade com o **art. 142 do CTN**, que define o lançamento como atividade vinculada.

Em complemento, cumpre salientar que o processo respeitou o contraditório substancial, conferindo à contribuinte amplas oportunidades de defesa e reexame, o que afasta qualquer nulidade processual.

II – CONCLUSÃO

Diante do exposto, **acompanho o entendimento constante do Parecer da Representação da Fazenda Municipal, e voto pelo NÃO CONHECIMENTO do Recurso Voluntário**, em razão da **incompetência deste Conselho de Contribuintes para apreciar pedidos de revisão de lançamento de ITBI não decorrentes de ação fiscal**, nos termos do **art. 8º-A da Resolução SMF nº 049/2020** e do **art. 168 da Lei nº 3.368/2018 (PAT)**.

É como voto.

Niterói, 03 de novembro de 2025.

ERMANO SANTIAGO

CONSELHEIRO RELATOR

Assinado eletronicamente por:

* Ermano Torres Santiago (***.396.397-**))

em 07/11/2025 10:47:48 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/ede3acb9-41ab-4dfd-9dee-be26b3832b02>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 28. Despacho nº 1234567890711236/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/5c956a04-2690-4a28-9c7c-51919f0f5c57>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711236/2025
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900119349/2025

CONTRIBUINTE: - BEATRIZ GARCIA NOGUEIRA

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

1.591ª SESSÃO

HORA: 10:11

DATA: 10/11/2025

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 Carolin Fonseca Bessa
7. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
8. Sergio Kunio Yamagata

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 ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: Ermano Torres Santiago

CC em 10 de novembro de 2025



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 29. Despacho nº 1234567890711248/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1876d1d8-ce45-4694-bf1d-b04159416516>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711248/2025
Assunto	Acórdão da decisão nº 3507/2025
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900119349/2025

Recorrente: - Beatriz Garcia Nogueira

Recorrido: - Fazenda Pública Municipal

Relatora: - Ermano Torres Santiago

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo não conhecimento do recurso voluntário, nos termos do voto do conselheiro relator.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3507/2025: ITBI - Recurso voluntário – Revisão de lançamento – Base de cálculo valor de mercado – Possibilidade de arbitramento administrativo art. 53º do CTM e art. 148º do CTN – Presunção relativa do valor declarado – Duplo grau de jurisdição administrativa exaurido art. 8º da Resolução SMF nº 49/2020 e art. 168 da Lei 3.368/2018 – Incompetência do Conselho de Contribuintes – Não conhecimento do recurso voluntário”.

CC em 10 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

* Luiz Alberto Soares (**.236.128-**)

em 18/11/2025 18:57:47 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/1876d1d8-ce45-4694-bf1d-b04159416516>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 30. Despacho nº 1234567890711264/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/c57e90b8-5944-4d26-b0cf-d90f4c2e1716>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711264/2025
Assunto	Comunicar a decisão e publicar
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A Secretaria do Conselho para providenciar a publicação e a comunicação da decisão ao Contribuinte.

CC em 18 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

* Luiz Alberto Soares (***.236.128-**)

em 18/11/2025 18:57:47 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/c57e90b8-5944-4d26-b0cf-d90f4c2e1716>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119349/2025**

Peça 31. Despacho nº 1234567890718742/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/bff91853-ec2d-43f0-af59-664d2da83c97>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890718742/2025
Assunto	Cópia do Diário Oficial Publicação do Acórdão 3507/2025
Restrições	"Interno"

41.01	SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS	13.392.0136.2610	339041	170402	380.000,00	-
20.43	FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME	12.122.0145.4191	339014	150099	-	6.180,00
41.01	SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS	13.392.0136.6016	339041	170402	-	380.000,00
TOTAL DAS ALTERAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS					386.180,00	386.180,00

NOTA:

FONTE 1.500.99 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS: RENDIMENTO FINANCEIRO - ADMINISTRAÇÃO INDIRETA
FONTE 1.704.02 - TRANSFERÊNCIA DA UNIÃO REFERENTE A ROYALTIES DO PETRÓLEO E GÁS NATURAL: PARTICIPAÇÃO ESPECIAL - ADMINISTRAÇÃO DIRETA

Portarias

Port. Nº 3996/2025- Exonera, a pedido, **GUSTAVO RODRIGUES DOS SANTOS**, do cargo de Diretor, DG, da Secretaria Municipal de Educação.

Port. Nº 3997/2025- Nomeia **LUIS FELIPE VIEIRA FERRÃO** para exercer o cargo de Diretor, DG, da Secretaria Municipal de Educação, em vaga decorrente da exoneração de Gustavo Rodrigues dos Santos.

Port. Nº 3998/2025- Exonera, a pedido, **LUCIANO GAGLIARDI PAEZ** do cargo de Subsecretário, SS, da Secretaria Municipal do Clima, Defesa Civil e Resiliência.

Corrigenda

No Decreto Nº 541/2025, publicado em 15/11/2025, no Art. 1º, onde se lê: da Secretaria Executiva, leia-se: da Secretaria Municipal de Governo.

Na Port. Nº 3992/2025, publicada em 19/11/2025, onde se lê: "Arthur Norto Soares Pinto", leia-se: Arthur Norato Soares Pinto.

GABINETE DA VICE PREFEITA**Corrigenda**

No Extrato GVP nº 006/2025, publicado em 29/10/2025, onde se lê: "Ordem a contratada supracitada para paralisar os serviços objeto do Contrato nº 013/2021 a partir de 24 de outubro de 2023", leia-se: "Ordem a contratada supracitada para paralisar os serviços objeto do Contrato nº 013/2021 a partir de 24 de outubro de 2025"

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**Atos da Secretária****COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD**

PORTARIA Nº 621/2025- Prorroga, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 9900050017/2023, instaurado pela Portaria nº 347/2025.

PORTARIA Nº 622/2025- Prorroga, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 9900033974/2024, instaurado pela Portaria nº 316/2024.

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900233275/2025	Deferido
Sindicância Disciplinar	9900125374/2024	Arquiva-se
Adicional Por Tempo de Serviço	9900175208,9900223846/2025	Deferido
Progressão Funcional	9900200403/2025	Indeferido
Pagamento de 13º Proporcional	9900214397/2025	Deferido
Progressão Funcional	9900227068/2025	Deferido

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**Ato do Secretário****ATOS DO COORDENADOR DE PARECER E CONTENTIOSO FISCAL - COPAC****Processo nº 9900183052/2025**

Isenção de IPTU

Requerente: IGREJA BATISTA INDEPENDENTE

Exigências:

A requerente a cumprir, no prazo de 30 (trinta) dias, as seguintes exigências:

a cópia do estatuto social averbada no registro civil de pessoas jurídicas, sob pena de indeferimento do pedido.

O não cumprimento da exigência no prazo estipulado acarretará o encerramento do feito e seu respectivo arquivamento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC****• 9900097787/2024 – SOCIEDADE HEBRAICA DE NITERÓI**

"ACÓRDÃO: Nº 3506/2025: - RECURSO DE OFÍCIO. IPTU. ISENÇÃO.

ART. 6º, IV, §1º e §2º, DA LEI MUNICIPAL Nº 2.597/2008. NATUREZA DECLARATÓRIA. RETROATIVIDADE. VIGÊNCIA PROSPECTIVA. RENOVAÇÃO QUINQUENAL. EXTENSÃO À TCIL E À TARM. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO DE OFÍCIO DESPROVIDO".

• 99000119349/2025 – BEATRIZ GARCIA NOGUEIRA

"ACÓRDÃO: Nº 3507/2025: - ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE LANÇAMENTO – BASE DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO – POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO ADMINISTRATIVO ART. 53º DO CTM E ART. 148º DO CTN – PRESUNÇÃO RELATIVA DO VALOR DECLARADO – DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO ADMINISTRATIVA EXAURIDO ART. 8º DA RESOLUÇÃO SMF Nº 49/2020 E ART. 168 DA LEI 3.368/2018 – IMCOMPETÊNCIA DO CONSELHO DD CONTRIBUINTE – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO".

• 99000119363/2025 – BIANCA GARCIA NOGUEIRA

"ACÓRDÃO: Nº 3508/2025: - ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE LANÇAMENTO – BASE DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO – POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO ADMINISTRATIVO ART. 53º DO CTM E ART. 148º DO CTN – PRESUNÇÃO RELATIVA DO VALOR DECLARADO – DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO ADMINISTRATIVA EXAURIDO ART. 8º DA RESOLUÇÃO SMF Nº 49/2020 E ART. 168 DA LEI 3.368/2018 – IMCOMPETÊNCIA DO CONSELHO DD CONTRIBUINTE – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO".

• 9900005927/2025 – RG CORTES ENGENHARIA LTDA

"ACÓRDÃO: Nº 3509/2025: - IPTU. RECURSO DE OFÍCIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. EXERCÍCIOS DE 2020 A 2024. REVISÃO DE LANÇAMENTO DECORRENTE DE PROCEDIMENTO REALIZADO DE OFÍCIO. ALTERAÇÃO DA CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO, PARA OS EXERCÍCIOS DE 2016 A 2020, E DA ÁREA EDIFICADA, PARA O EXERCÍCIO DE 2016, QUE RESULTARAM NO AUMENTO DO IPTU. DOCUMENTOS CONSTANTES DOS AUTOS QUE COMPROVAM QUE, EM 1º DE JANEIRO DE 2016, HAVIA, NO IMÓVEL, UMA ÁREA DE 53 M2, DESCONHECIDA DO FISCO MUNICIPAL, QUE NÃO FOI CONSIDERADA NO LANÇAMENTO ANUAL REFERENTE A 2016, PERMITINDO A REVISÃO DO LANÇAMENTO. ALTERAÇÃO DA CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO, DE SALA PARA CASA, QUE JÁ ERA DE CONHECIMENTO DO FISCO MUNICIPAL ANTES DOS LANÇAMENTOS ANUAIS DE 2017 A 2020, CONFORME DADOS EXTRAÍDOS DE FICHA CADASTRAL CONSTANTE DOS AUTOS. CARACTERIZAÇÃO DE ERRO DE FATO,

• 030/003173/2021 – BIBIANA MATTOS FONSECA

"ACÓRDÃO: Nº 3510/2025: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. EXERCÍCIOS DE 2016 A 2020. REVISÃO DE LANÇAMENTO DECORRENTE DE PROCEDIMENTO REALIZADO DE OFÍCIO. ALTERAÇÃO DA CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO, PARA OS EXERCÍCIOS DE 2016 A 2020, E DA ÁREA EDIFICADA, PARA O EXERCÍCIO DE 2016, QUE RESULTARAM NO AUMENTO DO IPTU. DOCUMENTOS CONSTANTES DOS AUTOS QUE COMPROVAM QUE, EM 1º DE JANEIRO DE 2016, HAVIA, NO IMÓVEL, UMA ÁREA DE 53 M2, DESCONHECIDA DO FISCO MUNICIPAL, QUE NÃO FOI CONSIDERADA NO LANÇAMENTO ANUAL REFERENTE A 2016, PERMITINDO A REVISÃO DO LANÇAMENTO. ALTERAÇÃO DA CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO, DE SALA PARA CASA, QUE JÁ ERA DE CONHECIMENTO DO FISCO MUNICIPAL ANTES DOS LANÇAMENTOS ANUAIS DE 2017 A 2020, CONFORME DADOS EXTRAÍDOS DE FICHA CADASTRAL CONSTANTE DOS AUTOS. CARACTERIZAÇÃO DE ERRO DE FATO,