



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15090455/2025

VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 44.100,00

RECORRENTE: BIANCA 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. 191) que DEFERIU PARCIALMENTE o pedido de revisão de valor lançado do ITBI, efetuado por meio da Notificação SMF/15090455/2025 (Peça 3 - fls. 87), emitida em 06/02/2025.

O imóvel em questão (Matrícula nº 005.070-8) está situado na Av. Jorn. Alberto Francisco Torres, 63, AP 805 BL 02 - Icaraí, e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta 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\$ 2.205.000,00 (dois milhões, duzentos e cinco mil reais), com ITBI a pagar na importância de R\$ 44.100,00 (quarenta e quatro mil e cem reais) (Peça 3 - fls. 87).

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\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais), 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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

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 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 9900010806/2025 que originou o lançamento (Peça 3 – fls. 50/90).

A decisão de 1ª instância foi pelo indeferimento da solicitação de revisão do valor lançado (Peça 5 – fls. 122) 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. 119).

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. 119/121).

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*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

por fatores, pois o anúncio do próprio imóvel representa adequadamente o seu valor de 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. 121).

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. 121/122).

Foi enviada correspondência para cientificação da decisão em 12/03/2025 (Peça 6 - fls. 125) e protocolou recurso voluntário em 19/03/2025 (Peça 9 - fls. 146).

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 8 – fls. 136).

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 8 – fls. 137).

Finalizou acrescentando uma declaração da Soter que confirmou a data e o valor do negócio jurídico celebrado (Peça 8 - fls. 138).

O recurso foi inicialmente enviado ao Conselho de Contribuintes (Peça 11 – fls. 152) e, em seguida, encaminhado à SUREM em razão da competência para o julgamento do recurso (Peça 12 – fls. 155).

Foi elaborado novo laudo de avaliação do imóvel pela SMF que resultou na apuração do valor de mercado igual a R\$ 2.160.000,00 (dois milhões, cento e sessenta mil reais) (Peça 14 – fls. 161/176).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

O processo foi encaminhado à ALEFI para elaboração de parecer técnico com vistas a subsidiar a decisão recursal (Peça 15 – fls. 178).

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. 182).

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. 183/184).

Finalizou destacando a apuração de novo valor de mercado, após solicitação da SUREM, que totaliza R\$ 2.160.000,00 e opinou pela adoção deste para fins de fixação da base de cálculo do ITBI (Peça 16 – fls. 185).

A decisão de 2ª instância, exarada pelo Subsecretário da Receita Municipal, em 05/05/2025, foi pelo DEFERIMENTO PARCIAL do recurso com alteração da base de cálculo do tributo reduzindo-se o valor de R\$ 2.205.000,00 para R\$ 2.160.000,00 (Peça 18 – fls. 191).

Foi encaminhada correspondência para a cientificação da decisão, em 08/05/2025 (Peça 21 -fls. 200), sendo protocolada nova petição endereçada ao Conselho de Contribuintes no dia 30/05/2025 (Peça 25 – 224).

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 23 – fls. 207).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

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. 209/212).

É o relatório.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900119363/2025

Data: 14/09/2025

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 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. 85/87), a competência em 1ª instância foi deslocada para o Diretor do Departamento de Fiscalização – DEFIS (Peça 5 – fls. 122), cabendo ao Subsecretário da Receita Municipal – SUREM a análise do recurso hierárquico (Peça 18 – fls. 191).

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 18:01:35 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/8cc798bb-44d9-4434-ad42-33055ab06391>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 28. Despacho nº 1234567890573370/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4744040b-b8d8-4c7c-a69b-29bccdf1df6a>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890573370/2025
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. 199).

Em 14/09/2025.

Assinado eletronicamente por:

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

em 14/09/2025 18:01:35 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/4744040b-b8d8-4c7c-a69b-29bccdf1df6a>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 29. Despacho nº 1234567890655844/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/8bf78b42-dce3-492e-af51-919e01405370>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890655844/2025
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 11:57:04 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/8bf78b42-dce3-492e-af51-919e01405370>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

**Peça 30. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 2/2025/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/820096e6-678c-4f63-83c4-162f0af669f3>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	2/2025/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 – INCOMPETÊNCIA DO CONSELHO DO CONTRIBUINTE – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO.

PROCESSO: 9900119363/2025

SENHOR PRESIDENTE, CONSELHEIROS E DEMAIS:

Cuida-se de **recurso voluntário** interposto por **Bianca Garcia Nogueira** contra decisão proferida pela **Subsecretaria da Receita Municipal – SUREM**, que, em sede de recurso hierárquico, **deferiu parcialmente** pedido de revisão de lançamento do **Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**, reduzindo a base de cálculo do tributo de **R\$ 2.205.000,00** para **R\$ 2.160.000,00**.

O lançamento originário decorreu do **Lançamento de ITBI**, relativo ao imóvel de inscrição nº **005.070-8**, situado na **Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 63, apartamento 805, bloco 2, bairro de Icaraí**, neste Município.

A contribuinte sustenta, em síntese, que o valor declarado na promessa de cessão de direitos aquisitivos — **R\$ 1.550.000,00** — corresponderia ao preço real e efetivo da transação e, portanto, deveria servir de base para cálculo do ITBI, invocando o entendimento firmado pelo **Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo nº 1.113 –**

REsp nº 1.937.821/SP), segundo o qual o valor do negócio jurídico goza de presunção de veracidade.

Argumenta ainda que a utilização, pela Fazenda, de laudo de avaliação baseado em anúncios imobiliários representaria estimativa imprecisa, além de desconsiderar o fato de que a aquisição se deu **em fase inicial de construção**, justificando naturalmente um valor menor.

Em contrapartida, a decisão de primeira instância (DEFIS) manteve o lançamento originário, ao fundamento de que a autoridade fiscal pode **arbitrar o valor de mercado** do imóvel transmitido quando o valor declarado se mostra inferior àquele praticado no mercado, desde que observado o **procedimento administrativo previsto no art. 148 do CTN e art. 53 do Código Tributário Municipal (Lei nº 2.597/2008)**.

Posteriormente, em sede de **recurso hierárquico**, a SUREM solicitou **nova avaliação técnica**, que apurou o valor de mercado em **R\$ 2.160.000,00**, reduzindo parcialmente o lançamento.

Inconformada, a contribuinte interpôs **recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes**, reiterando os argumentos de ilegalidade do arbitramento e pretendendo o reconhecimento do valor declarado como base legítima do ITBI.

A **Representação Fazendária**, em seu parecer técnico exarado nos autos, manifestou-se pelo **não conhecimento do recurso**, por entender que o Conselho de Contribuintes **não possui competência** para reapreciar pedidos de revisão de lançamento de ITBI, em face da disciplina contida no **art. 8º-A da Resolução SMF nº 49/2020** e do **art. 168 da Lei Municipal nº 3.368/2018** (Processo Administrativo Tributário – PAT).

É o relatório.

PASSO AO VOTO

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

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da competência do Conselho de Contribuintes

A primeira questão a ser enfrentada é de ordem **processual**, concernente à **competência deste colegiado** para apreciar o presente recurso.

A **Resolução SMF nº 49/2020**, com redação dada pela **Resolução SMF nº 64/2022**, dispõe em seu **art. 8º-A**:

“Art. 8º-A. 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.”

Complementarmente, o **art. 168 da Lei Municipal nº 3.368/2018 (PAT)** estabelece:

“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.”

A conjugação desses dispositivos demonstra que os **pedidos de revisão de ITBI**, por não decorrerem de **auto de infração ou de processo de fiscalização**, não se enquadram no rito contencioso fiscal típico (previsto nos arts. 151 e seguintes do PAT), mas sim em procedimento **de natureza declaratória**, com **duas instâncias administrativas**: o **Coordenador do ITBI** e o **Departamento de Fiscalização (DEFIS)**, sob supervisão da **Subsecretaria da Receita Municipal**.

O **Conselho de Contribuintes**, órgão de julgamento colegiado previsto no **Título IV do PAT**, somente possui competência recursal em relação a **lançamentos de ofício decorrentes de fiscalização** (art. 8º-A, parágrafo único, da Resolução SMF nº 49/2020).

No caso concreto, a guia do ITBI não decorre de ação fiscal, mas de **lançamento declaratório**, razão pela qual o processo já foi regularmente apreciado em **duas instâncias administrativas competentes**, exaurindo-se o **duplo grau de jurisdição administrativa**.

Assim, **não há previsão legal para reexame pelo Conselho de Contribuintes**, impondo-se o **não conhecimento do recurso voluntário**, conforme corretamente apontado pela Representação Fazendária.

2. Do mérito – análise subsidiária

Ainda que superada a preliminar de competência, cumpre registrar que o procedimento administrativo observou integralmente os princípios da **legalidade, motivação, proporcionalidade e contraditório**, assegurando à contribuinte plena oportunidade de manifestação.

O **art. 49 do Código Tributário Municipal** estabelece que a base de cálculo do ITBI é o **valor corrente de mercado do bem transmitido**, e o **art. 53** autoriza o arbitramento pela autoridade fazendária quando o valor declarado for **inferior ao valor de mercado**.

Tais dispositivos encontram correspondência no **art. 148 do Código Tributário Nacional**, que admite o arbitramento de valores “sempre que sejam omissas ou não mereçam fé as declarações prestadas”.

O **Superior Tribunal de Justiça**, ao julgar o **Tema Repetitivo nº 1.113 (REsp 1.937.821/SP)**, reafirmou que o valor declarado pelo contribuinte goza de **presunção relativa de veracidade**, podendo ser afastado mediante **processo administrativo motivado**, sendo **vedada a adoção prévia de valores de referência**.

O procedimento adotado é o mesmo utilizado por instituições financeiras e órgãos públicos em avaliações imobiliárias, consistindo na comparação do imóvel com amostras equivalentes e aplicação de fator de oferta (redução) de 0,9, o que resultou em **valor final de R\$ 2.205.000,00**, posteriormente ajustado para **R\$ 2.160.000,00** em sede recursal.

A metodologia demonstra **racionalidade técnica e aderência aos parâmetros de mercado**, não havendo indícios de estimativa genérica ou valor de referência prévio.

Ressalte-se que a alegação de aquisição em fase inicial de obra não afasta a possibilidade de arbitramento, uma vez que o fato gerador do ITBI é a **transmissão do direito real ou do direito aquisitivo**, e a avaliação deve refletir o **valor de mercado na data do fato gerador**, e não o preço histórico do contrato.

Desse modo, a decisão da SUREM, que reduziu parcialmente a base de cálculo para **R\$ 2.160.000,00**, mostra-se **adequada, proporcional e juridicamente fundamentada**, em conformidade com o **art. 148 do CTN**, **arts. 49 e 53 do CTM**, e com o **entendimento consolidado do STJ**.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, **acompanho integralmente o parecer da Representação Fazendária e voto pelo NÃO CONHECIMENTO do recurso voluntário**, ante a **incompetência do Conselho de Contribuintes** para reapreciação de matéria já examinada nas instâncias administrativas próprias, nos termos do **art. 8º-A da Resolução SMF nº 49/2020**, combinado com o **art. 168 da Lei Municipal nº 3.368/2018**.

É como voto.

Niterói, 03 de novembro de 2025.

ERMANO SANTIAGO

CONSELHEIRO RELATOR

Assinado eletronicamente por:

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

em 04/11/2025 17:05:53 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/820096e6-678c-4f63-83c4-162f0af669f3>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 31. Despacho nº 1234567890711283/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/df0f0095-0cb3-4895-a25a-1bd8186ccf5c>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711283/2025
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 1234567890711283/2025
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	18/11/2025 17:40:53
Razão	com incorreções



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 32. Despacho nº 1234567890711327/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/b177ae9e-18a4-4642-96a7-385ecd5d34ba>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711327/2025
Assunto	certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900119363/2025

CONTRIBUINTE: - BIANCA 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

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/b177ae9e-18a4-4642-96a7-385ecd5d34ba>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 33. Despacho nº 1234567890711336/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0023a350-2b33-4f05-bbad-78de102b097d>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711336/2025
Assunto	Acórdão da decisão nº 3508/2025
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900119363/2025

Recorrente: - Bianca 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 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 – Incompetência do Conselho de Contribuintes – Não conhecimento do recurso voluntário”.

CC em 10 de novembro de 2025



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 34. Despacho nº 1234567890711351/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/46e0e704-fa9e-469f-9ae9-b8ad2d8d3739>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890711351/2025
Assunto	Secretaria comunicar e publicar
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A Secretaria do Conselho para comunicar e publicar o Acórdão nº 3508/2025

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/46e0e704-fa9e-469f-9ae9-b8ad2d8d3739>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900119363/2025**

Peça 35. Despacho nº 1234567890718904/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/5f76285d-fe60-436a-aeca-478c077fbfe2>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890718904/2025
Assunto	PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO 3508/2025
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 Norito 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,