



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900120342/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO

Assunto: **IPTU**

Endereço: **Rua Domingues de Sá, lote 387A1, Icaraí**

Inscrição: **269523-7**

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (peça 17), apresentado por ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA., contra acórdão de primeira instância (peça 13) que deu provimento parcial à impugnação ao lançamento anual do imóvel situado na Rua Domingues de Sá, lote 387A1, Icaraí, inscrito sob o número 269523-7.

O presente processo foi iniciado de ofício pela autoridade fiscal, em razão das inconsistências encontradas na análise do processo 080000630/2023 (peça 1). A inscrição 269523-7 havia sido implantada em função do remembramento dos terrenos referentes às inscrições 7174-6, 7175-3, 263216-4 e 263217-2, o que resultou no lote 387A1, com efeitos tributários a partir de 2025.

A contribuinte apresentou impugnação ao lançamento efetuado para o novo lote (inscrição 269523-7) por entender que a tributação deveria ter sido feita considerando que “não se trata de terreno baldio, mas sim de um terreno passando por transformações necessárias para cumprir o seu fim, que é de transformá-lo de residencial para comercial”. Além disso, se insurgiu contra os lançamentos do exercício de 2025 referentes às inscrições 7174-6, 7175-3, 263216-4 e 263217-2, uma vez que foram baixadas em 2024 (peça 8).

Requeru que fosse feito novo lançamento para a inscrição 269523-7 considerando as construções existentes e o cancelamento dos débitos das inscrições baixadas.

A 2ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal julgou parcialmente procedente o pedido e determinou o cancelamento dos débitos referentes ao lançamento anual de IPTU e de TCIL das inscrições baixadas, porém manteve o lançamento de IPTU do lote 387A1, inscrito sob o número 269523-7 (peça 13). Para os julgadores, no momento do fato gerador, o imóvel correspondia a um terreno baldio, em construção, e, por esse motivo, a tributação deveria ser feita na modalidade territorial.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900120342/2025

Insatisfeita, a contribuinte apresentou recurso ao Conselho de Contribuintes e, em síntese, reiterou os termos de sua impugnação (peça 17).

É o relatório.

Da tempestividade do recurso

A contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 28/07/2025 (peça 16) e protocolizou o recurso em 12/08/2025 (peça 17), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

Da legitimidade para recorrer

A recorrente, regularmente representada pelo seu sócio ALUÍSIO CESAR FERREIRA VIANA, corresponde ao proprietário do imóvel (fl. 23 da peça 5) e, por esse motivo, é legítima para apresentar o recurso.

Da tributação do imóvel

O recorrente alega que o imóvel era uma residência e que estava sofrendo modificações para ter utilização comercial. Por esse motivo, não poderia ser tributado na modalidade territorial. Em sua petição de impugnação, diz ainda que a obra foi iniciada em dezembro de 2024.

É incontroverso que, na época do fato gerador, o imóvel estava com as obras em andamento, uma vez que esses fatos não foram contestados pelo recorrente.

Entretanto, para definir se o imóvel deve ser tributado na modalidade predial ou territorial, é necessário identificar o estado do imóvel na época do fato gerador.

A meu ver, a legislação do IPTU deve ser interpretada no sentido de que, no caso de obras ou reformas em imóveis construídos, a tributação deve ser feita na modalidade territorial sempre que a construção for inteiramente demolida (ainda que sob o título de transformação de uso, reforma ou similar), que haja grandes mudanças estruturais que impactem o valor venal do imóvel e impossibilitem sua utilização durante a obra ou ainda quando a construção estiver em situação equivalente ao estado de



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900120342/2025

ruínas, sem condições de habitação ou uso (artigo 11, parágrafo único, da Lei Municipal 2.597/2008 e artigo 17, § 13 e artigo 18 da Resolução SMF 84/2023).

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 edificados, 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.

Art. 17. A área edificada da unidade (AEU) será obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície coberta: (...)

§ 13º Não será considerada como área construída tributável a abrangida por ruínas ou que se encontre em estado de deterioração com desabamento total ou parcial e que não possua condições de ser habitada.

(...)

Art. 18. Para fim de aplicação do artigo 10 da Lei 2.597/2008, será considerado edificado o imóvel cuja construção esteja em fase de acabamento ou que seja total ou parcialmente utilizado, independentemente de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, incluindo o aceite de obras, ainda que esteja em processo de legalização junto aos órgãos competentes.

§ 1º A fase de acabamento corresponde à etapa final da obra, em que é feita a pintura ou são colocados pisos, forros, metais sanitários, armários, luminárias, vidros e esquadrias, dentre outros elementos do projeto arquitetônico.

§ 2º Presumem-se edificados os imóveis com construções que estiverem disponíveis para venda ou aluguel, ou que, de alguma forma, possam se reverter em proveito econômico para seus proprietários.

§ 3º Para os efeitos de tributação do IPTU, será presumida a conclusão das edificações quando a sua área coberta for identificada em imagem por satélite ou fotografia aérea, obtidas há mais de três anos antes da ocorrência do fato gerador, se com base em outras fotografias ou documentos não por possível estabelecer com maior precisão a época da conclusão.

A fotografia anexada à fl. 22 da peça 2 foi obtida durante a vistoria do imóvel, realizada em fevereiro de 2025.

Entretanto, a própria contribuinte em sua petição inicial indica que a obra teve início em dezembro de 2024 e que as residências que existiam no terreno foram parcialmente demolidas. Além disso, a contribuinte solicitou o cancelamento dos débitos relativos ao fato gerador de 2025 das inscrições dos imóveis que existiam no terreno e que foram baixadas pela autoridade fiscal, o que foi acatado pela Junta de Revisão Fiscal, sendo que essa parte da decisão não foi contestada em recurso.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900120342/2025

Conclui-se que, na época do fato gerador, não seria mais possível tributar as residências que existiram no terreno individualmente. Além disso, também não seria possível tributar o imóvel de acordo com o projeto aprovado porque, pela fotografia anexada à fl. 22 da peça 2, as obras ainda não estavam em fase de acabamento, tal como definida no artigo 18 da Resolução SMF 84/2023.

Consequentemente, entendo que deve ser mantida a tributação do imóvel na modalidade territorial no exercício de 2025 e devem ser cancelados os débitos desse exercício para as inscrições 7175-3, 7174-6, 263217-2 e 263216-4 que foram baixadas.

Portanto, não merece reparos a decisão de primeira instância que deu provimento parcial à impugnação apresentada pela contribuinte.

Conclusão

Diante do exposto, opino pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Conselho de Contribuintes, 21 de outubro de 2025.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900120342/2025

Ao Conselho de Contribuintes,

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

Ressalto que o conselheiro **Márcio Contente Arese** participou do julgamento de primeira instância e, por esse motivo, entendo que está **impedido** de participar do julgamento do recurso voluntário no Conselho de Contribuintes (peça 13).

Conselho de Contribuintes, 21 de outubro de 2025.

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

Assinado eletronicamente por Maria Elisa Vidal Bernardo.
Este documento é cópia do original, para obtê-lo acesse <https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/025c5041-03bd-45a9-9fee-347c380ecac9>.

Assinado eletronicamente por:

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

em 21/10/2025 12:37:34 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/025c5041-03bd-45a9-9fee-347c380ecac9>





**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

Peça 22. Despacho nº 1234567890669242/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/2dcac385-7ef7-4bcd-9f8d-81e847f6944a>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890669242/2025
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 Carlos Mauro Naylor para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 29 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 29/10/2025 16:25:23 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/2dcac385-7ef7-4bcd-9f8d-81e847f6944a>





Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025

Peça 23. E-mail



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/d503c836-411c-4220-981d-a0f8ed494842>

Espécie/Tipo	E-mail
Número	
Assunto	Pedido de sustentação oral
Restrições	"Interno"



Outlook

RE: pedido para sustentar

De Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>**Data** Seg, 10/11/2025 13:01**Para** Aluisio Viana <aluisio.viana@yahoo.com.br>**Cc** Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> [PA 9900120342_2025 inteiro teor 1.pdf](#)

Prezado Sr. Aluisio Viana, boa tarde.

Tendo em vista o seu pedido de sustentação oral, o processo 9900120342/2025, pautado para julgamento na sessão de hoje (10/11/2025), foi retirado de pauta.

Gostaríamos de saber da sua preferência por sessão online ou presencial.

Segue anexo o inteiro teor do processo, conforme solicitado. Informamos que tivemos que enviar em formato de link devido ao tamanho do arquivo.

Atenciosamente,

Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

De: Aluisio Viana <aluisio.viana@yahoo.com.br>**Enviado:** sexta-feira, 7 de novembro de 2025 18:04**Para:** Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>**Assunto:** pedido para sustentar

Boa tarde,

Peço para fazer sustentação da minha defesa no recurso enviado ao Conselho de Contribuintes. Portanto, aguardo notificação, com antecedência, da data do julgamento.

Peço, por gentileza, que me envie o teor completo do processo.

Processo: 9900120342/2025 - ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA

Grato,

Aluisio Viana

Assinado eletronicamente por:

* Isabel Cristina Viana Gebara (**.623.427-**)

em 13/11/2025 13:53:52 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/d503c836-411c-4220-981d-a0f8ed494842>





Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025

Peça 24. Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 4/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/2013d134-d716-4b26-a6b3-b5ff71ef3aea>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	4/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 4/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Por	Carlos Mauro Naylor
Em	24/11/2025 09:35:43
Razão	Erro material no texto.



**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

**Peça 25. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 5/2025/CC - Conselheiro Carlos
Mauro Naylor**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e22165cc-7740-474b-afa9-0a6c0d72c4f3>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	5/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

"EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO. ALTERAÇÃO DA TRIBUTAÇÃO PARA TERRITORIAL.

Considera-se como não edificado, para a finalidade de cálculo do IPTU, o imóvel em construção que, em 1º de janeiro do ano a que se refere o imposto, não esteja em fase de acabamento e não esteja sendo utilizado.

ARTS. 10, II, C E 11, I DA LEI Nº 2.597; ART. 18 DA RESOLUÇÃO SMF Nº 84/2023.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO. "

Senhor Presidente, demais conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

Trata-se de recurso voluntário apresentado em 12/08/2025 por ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA à decisão da 2ª Turma da Junta de Revisão Fiscal que **julgou parcialmente procedente** a impugnação apresentada em 14/04/2025 que tinha como objeto os lançamentos do IPTU de 2025 referentes aos imóveis inscritos sob os números 2695237, 71746, 71753, 2632164 e 2632172, todos relacionados ao mesmo procedimento de fiscalização e tendo como sujeitos passivos solidários do imposto a recorrente e a sociedade RAC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

O referido procedimento de fiscalização foi motivado por inconsistências identificadas no processo administrativo nº 080000630/2023, que tratou do remembramento de quatro imóveis inscritos sob os números 71746, 71753, 2632164 e 2632172. Essas inscrições foram baixadas em 31/12/2024, e o remembramento resultou em um novo imóvel, inscrito sob o nº 2695237, que reuniu as áreas dos quatro imóveis referidos. Em vista disso, mediante notificação recebida pelo recorrente em 17/03/2025, foi efetuado o lançamento do IPTU de 2025 relativamente a esse novo imóvel, em substituição aos lançamentos do imposto de 2025 referentes às inscrições baixadas.

O lançamento do IPTU correspondente ao novo imóvel foi realizado com base em vistoria do imóvel, realizada em fevereiro de 2025, que constatou que o terreno estava baldio (em construção). Por isso, foi aplicada a alíquota de 3,5% sobre o valor venal do terreno, conforme o art. 10, II, c, da Lei Municipal nº 2.597/2008. O valor do IPTU lançado foi de R\$ 33.750,22, calculado sobre o valor venal do terreno de R\$ 964.292,13.

Em sua impugnação, a recorrente alegou que o imóvel não era baldio, mas sim um terreno em transformação de uso de residencial para comercial, com obras iniciadas em dezembro de 2024. A impugnação solicitou o cancelamento do lançamento complementar e a realização de novo lançamento considerando as construções existentes, pois o imóvel não se tratava de terreno baldio. Pediu também o cancelamento dos débitos de 2025 das inscrições baixadas (71746, 71753, 2632164 e 2632172), que ainda constavam no sistema interno da Secretaria da Fazenda, apesar de terem sido baixadas em 31/12/2024.

A 2ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, em 30/06/2025, determinou o cancelamento dos débitos de 2025 das inscrições baixadas (71746, 71753, 2632164 e 2632172) por reconhecer que os efeitos fiscais dessas inscrições foram encerrados em 31/12/2024. Porém manteve o lançamento do IPTU para o imóvel resultante do desmembramento, inscrito sob o número 2695237, considerando que o imóvel estava baldio (em construção) no momento do fato gerador (1º de janeiro de 2025). A decisão da JRF foi comunicada ao contribuinte em 28/07/2025.

Insatisfeita com a decisão, a contribuinte apresentou recurso ao Conselho de Contribuintes em 12/08/2025, reiterando os argumentos da impugnação, ou seja, alegando que o imóvel não era baldio, mas sim um terreno em transformação de uso. Insistiu que o lançamento complementar deveria ser cancelado e substituído por um novo, considerando as construções existentes.

Em 21/10/2025, a representante da Fazenda emitiu parecer **recomendando o desprovento do recurso voluntário**. Argumentou que, na época de ocorrência do fato gerador (1º de janeiro de 2025), o imóvel não estava em fase de acabamento e, portanto deveria ser tributado na modalidade territorial, conforme legislação vigente que, em suas palavras “deve ser interpretada no sentido de que, no caso de obras ou reformas em imóveis construídos, a tributação deve ser feita na modalidade territorial sempre que a construção for inteiramente demolida (ainda que sob o título de transformação de uso, reforma ou similar), que haja grandes mudanças estruturais que impactem o valor venal do imóvel e impossibilitem sua utilização durante a obra ou ainda quando a construção estiver em situação equivalente ao estado de ruínas, sem condições de habitação ou uso”.

A representante da Fazenda destacou que a foto tirada no momento da vistoria realizada em fevereiro de 2025 era uma evidência de “que as obras ainda não estavam em fase de acabamento, tal como definido no art. 18 da Resolução SMF 84/2023”. Além disso, tendo em vista que, no momento de ocorrência do fato gerador do IPTU, não seria mais possível tributar as residências que existiram no terreno individualmente em razão de terem sido demolidas, a representante da Fazenda considerou acertada a decisão de primeira instância de cancelar os débitos de 2025 das matrículas baixadas e manter o lançamento complementar relativamente ao imóvel remanescente classificando-o como territorial.

É o relatório.

Preliminarmente, verifiquei que o presente recurso voluntário atendia a todas as condições de admissibilidade. A recorrente é sujeito passivo do imposto e teve seu pleito rejeitado parcialmente pela autoridade de primeira instância; portanto tem legitimidade para recorrer dessa decisão. Embora a notificação de lançamento objeto do contencioso tenha apontado como proprietário do imóvel a sociedade RAC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, ela destacava como destinatária da notificação a recorrente. Como ambas são contribuintes solidários do IPTU segundo o Cadastro Imobiliário do município, têm indistintamente o direito de figurar como postulantes no processo administrativo tributário, sendo que a referida notificação emitida dessa forma estava inteiramente de acordo com a previsão expressa contida no art. 63, §5º da Lei nº 3.368/2018. Comparando a data de recebimento do AR da carta de cientificação da

decisão com o registro de protocolo do recurso apresentado, concluí pela tempestividade do recurso, tendo este sido apresentado quinze dias após a ciência da decisão recorrida.

Em relação aos requisitos de validade, considerei que a 2ª Turma da Junta da Revisão Fiscal tinha plena competência para apreciar conjuntamente a impugnação aos lançamentos do IPTU de 2025 referentes às cinco inscrições referidas, de acordo com a previsão do art. 12, §1º da Lei nº 3.368/2018, e que, além disso, a recorrente teve toda a oportunidade de exercer seu direito ao contraditório e à ampla defesa, sendo que o procedimento decisório de primeira instância respeitou, até o momento, o devido processo legal. Por essas razões, entendi a decisão da JRF como válida.

Quanto ao mérito da questão, adoto o mesmo entendimento da representante da Fazenda. De fato, a própria recorrente afirma, em sua petição de impugnação, que a obra “teve seu início em dezembro de 2024”. Comparando-se a imagem do imóvel obtida por satélite em agosto de 2024 e disponível no Google Street View (Figura 1) com a foto produzida em fevereiro de 2025 no momento da vistoria realizada pelo Setor de Diligências da Secretaria Municipal de Fazenda (figura 2), ficam evidentes dois fatos. O primeiro é que a transformação de uso do imóvel envolveu a demolição das edificações existentes até o início da obra, em dezembro de 2024. O segundo é que, em fevereiro de 2025, a referida obra ainda não estava na fase de acabamento e nem poderia ser utilizada para os fins comerciais que motivaram a transformação de uso.

Figura 1. Imagem do imóvel obtida por satélite em agosto de 2024 e disponível no Google Steet View.



Figura 2. Registro fotográfico de fevereiro de 2025 feito por ocasião da vistoria procedida no imóvel.



A tributação é um fenômeno jurídico dinâmico e o momento de ocorrência do fato gerador tem especial importância para a aplicação das regras de incidência e apuração do imposto. Por definição legal, o fato gerador do IPTU em Niterói ocorre em 1º de janeiro do ano a que corresponde o imposto. Assim, apesar de o direito à propriedade do imóvel se dar de modo contínuo em um período superior à duração do primeiro dia de cada ano, a tributação deve considerar, para a finalidade de cálculo do crédito tributário, a situação fática do imóvel existente durante aquele dia, operando como uma fotografia da realidade que retrata aquele instante.

No caso em questão, embora não tenhamos uma foto do imóvel obtida em 1º de janeiro, temos a afirmação do contribuinte de que a obra foi iniciada em dezembro de 2024. Pela lógica, se a obra, em fevereiro de 2025, não estava em fase de acabamento e não apresentava condições de ser utilizada, não poderia estar acabada ou ser ocupada em 1º de janeiro de 2025, data anterior ao momento da vistoria e posterior ao início da obra. Logo entendo que a tributação do IPTU deve se orientar com fundamento no parâmetro estabelecido no art. 18 da Resolução SMF 84/2023, considerando o imóvel como não edificado e o imposto calculado na modalidade territorial.

Com fundamento nessas razões, meu voto é pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo integralmente a decisão de primeira instância.

Em 19 de novembro de 2025.

Carlos Mauro Naylor - Relator

Assinado eletronicamente por:

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

em 24/11/2025 09:42:49 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/e22165cc-7740-474b-afa9-0a6c0d72c4f3>





Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025

Peça 26. Despacho nº 1234567890723868/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e3882d57-a123-4f19-9f3a-16a7a4cb1a3f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890723868/2025
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900120342/2025

CONTRIBUINTE: - ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA

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

1.593ª SESSÃO

HORA: 10:20

DATA: 19/11/2025

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. 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 ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: Carlos Mauro Naylor

CC em 19 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 27/11/2025 12:07:35 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/e3882d57-a123-4f19-9f3a-16a7a4cb1a3f>





**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

Peça 27. Despacho nº 1234567890723892/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/f2d240fc-abf6-4a90-9176-27d25dc968d3>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890723892/2025
Assunto	Acórdão nº 3511/25
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 1234567890723892/2025
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	26/11/2025 15:54:46
Razão	obrigatório nome do assinante



**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

Peça 28. Despacho nº 1234567890723999/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e7584f05-73c7-411d-9b59-ace9bfabdd53>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890723999/2025
Assunto	Acórdão da decisão nº 3511/2025
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900120342/2025

Recorrente: - ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA

Recorrido: - Fazenda Pública Municipal

Relatora: - Carlos Mauro Naylor

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovimento do recurso Voluntário, nos termos do voto do conselheiro relator.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3511/2025: Recurso Voluntário. IPTU. Impugnação de lançamento. Alteração da tributação para territorial. Considera-se como não edificado, para a finalidade de cálculo do IPTU, o imóvel em construção que, em 1º de janeiro do ano a que se refere o imposto, não esteja em fase de acabamento e não esteja sendo utilizado. Arts. 10, II, C e 11, I da Lei nº 2597/2008; art. 18 da Resolução SMF nº 84/2023. Recurso voluntário conhecido e desprovido".

CC em 19 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 27/11/2025 12:07:34 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/e7584f05-73c7-411d-9b59-ace9bfabdd53>





**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

Peça 29. Despacho nº 1234567890724014/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/23dabc9c-5663-404d-8708-3d5a366e802b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890724014/2025
Assunto	Publicar o Acórdão 3511/25 e comunicar ao contribuinte
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A Secretaria para providenciar a publicação do Acórdão 3511/2025 e comunicar ao contribuinte a decisão.

CC em 19/11/2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 27/11/2025 12:07:34 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/23dabc9c-5663-404d-8708-3d5a366e802b>





**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do
IPTU/TCIL) nº 9900120342/2025**

Peça 30. Despacho nº 1234567890728111/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/93499030-3c16-4a13-b831-fbd51a4b8c31>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890728111/2025
Assunto	PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO 3511.25
Restrições	"Interno"

Autorizo, na forma da Lei, o ato de contratação por inexigibilidade de licitação, com base no inciso III, alínea "f" do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 combinado com o Decreto Municipal nº 14.730/2023, em favor da empresa ONE EVENTOS CORPORATIVOS LTDA inscrita no CNPJ 33.062.590/0001-36, no valor de R\$ 5.690,00 (cinco mil, seiscentos e noventa reais), para a inscrição de um servidor da Secretaria Municipal de Fazenda no curso de Gestão do Patrimônio Imobiliário na Administração Pública.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC
ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

• 9900120342/2025 – ACF VIANA PARTICIPAÇÕES LTDA

"ACÓRDÃO: Nº 3511/2025: – RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO. ALTERAÇÃO DA TRIBUTAÇÃO PARA TERRITORIAL.

Considera-se como não edificado, para a finalidade de cálculo do IPTU, o imóvel em construção que, em 1º de janeiro do ano a que se refere o imposto, não esteja em fase de acabamento e não esteja sendo utilizado. ARTS. 10, II, C E II, I DA LEI Nº 2.597; ART. 18 DA RESOLUÇÃO SMF Nº 84/2023. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• 030010182/2023 – SERT SERVIÇOS, PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA

"ACÓRDÃO: Nº 3512/2025: – RECURSO DE OFÍCIO. ISS. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO. 1. O lançamento contém erro na tipificação de parte dos serviços, os quais deveriam ser enquadrados nos subitens 7.03 e 10.09 da Lista Anexa à LC nº 116/03, conforme NFS-e emitidas pelo sujeito passivo e contratos de prestação de serviços acostados aos autos. 2. Em relação aos demais serviços, não é possível aferir qualquer incorreção na tipificação realizada pela Administração considerando que: (a) o próprio sujeito passivo, ao emitir as NFS-e, indicou o subitem 7.02 da Lista Anexa à LC nº 116/03 como correto; (b) não foram juntadas cópias dos contratos de prestação de serviços relacionados; (c) a escrituração é inidônea, conforme constatado em procedimento de Ação Fiscal; (d) o sujeito passivo já prestou diversos serviços em outros momentos (subitens 7.02 e 31.01). 3. O Município de Niterói foi declarado pelo sujeito passivo como o ente competente para a tributação, de modo que, na ausência do contrato de prestação de serviços, não é possível indicar local distinto da execução da obra. **RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO".**

• 9900039924/2024 – OI S/A

"ACÓRDÃO: Nº 3513/2025: –IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. LANÇAMENTO ANUAL. 1. A imunidade recíproca só se aplica ao patrimônio, renda e serviços que não forem relacionados com a exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário. 2. Conforme jurisprudência do STF (Temas 385, 437, 508 e 1.140), a imunidade não se aplica quando a sociedade possuidora do imóvel tributado, que foi cedido pelo Poder Público, desenvolve suas atividades econômicas com o fim lucrativo, distribuindo dividendos aos seus sócios/acionistas e impactando na livre concorrência. 3. No caso, o sujeito passivo é uma sociedade anônima de capital aberto, com ações negociadas em Bolsa de Valores, que possui inequívoco objetivo de aferir e distribuir lucro aos seus acionistas, mesmo que momentaneamente impossibilitado por força de recuperação judicial. 4. O serviço de telecomunicações não é prestado em caráter monopolístico, mas no âmbito de um mercado concorrencial, de modo que o reconhecimento da imunidade pode impactar na neutralidade tributária. 5. As imunidades subjetivas só se aplicam aos contribuintes de direito, conforme jurisprudência do STF (Tema 342), não podendo ser invocada pelo contribuinte de fato. 6. São contribuintes de direito do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor a qualquer título (com animus domini). 7. A União não figura na condição de proprietária, titular do domínio útil ou possuidora com animus domini do imóvel em tela, de modo que não se pode estender a imunidade recíproca, própria dos entes federativos, a um imóvel de propriedade e posse privadas. Art. 150, VI, "a", CF. Art. 150, §3º, CF. Art. 170, CF. Art. 156-A, §1º, CF. Art. 34, CTN **RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".**

PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Processos:

030/000278/2024 – ASTEGEL GELADEIRA E MÁQUINAS LTDA

030/000279/2024 – ASTEGEL GELADEIRA E MÁQUINAS LTDA

030/000281/2024 – ASTEGEL GELADEIRA E MÁQUINAS LTDA

030/000282/2024 – ASTEGEL GELADEIRA E MÁQUINAS LTDA

Decisão: Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovidimento do pedido de esclarecimento.

"Ementa: Pedido de Esclarecimento. O pedido de esclarecimento não é a via adequada para se revolver a matéria meritória ou se pleitear a reforma do acórdão. O pedido de esclarecimento na forma prevista no artigo 25 da Lei 2228/2005, não se presta para esse fim. **pedido de esclarecimento que se rejeita".**

9900080156/2024 – ESPÓLIO DE ZINAH MAGALHÃES BARCELLOS

Decisão: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo não conhecimento do pedido de esclarecimento, acompanhando o voto do conselheiro relator.

"Ementa: Pedido de Esclarecimento. Acórdão nº 3503/2025. O mero inconformismo com o resultado do julgamento não autoriza o manejo da via estreita do pedido de esclarecimento. **Pedido não conhecido".**

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Atos do Secretário

EXTRATO Nº 031/2025

INSTRUMENTO: Primeiro Termo Aditivo da Prorrogação de Vigência de Ata de Registro de Preços Nº 001/2024 **PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 9900054763/2024 **PARTES:** Município de Niterói, por intermédio da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, **TEXV MOTORS GROUP LTDA.,** CNPJ nº 41.383.193/0001-94 e **NANSEN INSTRUMENTOS DE PRECISÃO LTDA,** CNPJ nº 17.155.276/0001-41; **OBJETO:** Prorrogação do prazo de vigência da Ata de Registro de Preços nº 001/2024 por mais 1 (um) ano **PRAZO:** Prorrogação por mais 1(hum) ano, de 29 de Novembro de 2025 até 28 de Novembro de 2026 **DATA DA ASSINATURA:** 27 de Novembro de 2025. **FUNDAMENTO:** Na forma do artigo 84 da Lei nº 14.133, de 2021 e CLÁUSULA QUINTA da ARP respectiva.

EXTRATO Nº 032/2025

INSTRUMENTO: Termo de Compromisso de Estágio nº 009/2025. **PARTES:** Município de Niterói, tendo a Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, e o Estudante **THALLES ALEXANDRE DA SILVA AMARAL,** tendo como interveniente A **Universidade Federal Fluminense.** **OBJETO:** Estágio curricular na Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura **PRAZO:** Seis (06) meses, com início da vigência em 17/11/2025 e término em 16/05/2026. **VALOR ESTIMADO:** R\$ 8.257,20 (oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos.) referente à soma da bolsa-auxílio e do valor estimado de auxílio-transporte. **VERBA:** No Código de Despesa nº 3390.36.00, Programa de Trabalho nº 53015.1280145.6274, Fonte 1.704.00. **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 11.788/08, Decreto Municipal nº 10901/2011. **DATA DA ASSINATURA:** 17 de novembro de 2025.

EXTRATO Nº 033/2025

INSTRUMENTO: Termo de Compromisso de Estágio nº 010/2025. **PARTES:** Município de Niterói, tendo a Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, e o Estudante **DANILO PINTO NASCIMENTO,** tendo como interveniente A **Universidade Federal Fluminense.** **OBJETO:** Estágio curricular na Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura **PRAZO:** Seis (06) meses, com início da vigência em 17/11/2025 e término em 16/05/2026. **VALOR ESTIMADO:** R\$ 8.257,20 (oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos.) referente à soma da bolsa-auxílio e do valor estimado de auxílio-transporte. **VERBA:** No Código de Despesa nº 3390.36.00, Programa de Trabalho nº 53015.1280145.6274, Fonte 1.704.00. **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 11.788/08, Decreto Municipal nº 10901/2011. **DATA DA ASSINATURA:** 17 de novembro de 2025.

COORDENADORIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS FUNERÁRIOS – CMSF

O Subsecretário de Infraestrutura torna público o **deferimento** das solicitações de serviços funerários nos autos dos processos administrativos **deferidos em NOVEMBRO/2025.**

9900192432/2025	9900194084/2025	9900210476/2025
9900192434/2025	9900210386/2025	9900210497/2025
9900192675/2025	9900210456/2025	9900211135/2025
9900192925/2025	9900193037/2025	9900211137/2025
9900192930/2025	9900211546/2025	9900211322/2025

Coordenadoria Municipal de Serviço Funerário
CEMITÉRIO SÃO FRANCISCO XAVIER – CHARITAS
EDITAL

O Chefe do Cemitério São Francisco Xavier - Charitas torna público o seguinte: os restos mortais abaixo relacionados, e sepultados nessa necrópole no período de **01/11/2022 à 28/11/2022,** serão retirados das sepulturas e recolhidos ao ossuário geral, em conformidade com o **Decreto**