



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900013458/2024

RECURSO VOLUNTÁRIO

Assunto: **IPTU**

Endereço: **Rua Visconde do Uruguai, 68, Centro**

Inscrição: **478-8**

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (peça 54), apresentado por Sidnei Pinheiro da Silva, contra acórdão de primeira instância (peça 48) que negou provimento à impugnação à decisão da autoridade fiscal que indeferiu o pedido de transformação de uso do imóvel situado na Rua Visconde do Uruguai, 68, Centro, inscrito sob o número 478-8.

O processo teve origem no pedido formulado pelo contribuinte para alteração de uso do seu imóvel para “residencial” (peça 1). Para comprovar o uso, anexou conta de energia elétrica do imóvel na qual consta o uso residencial (peças 4 e 5) e instrumento particular de compromisso de compra e venda em que o imóvel é descrito como um “imóvel residencial” (peça 6).

Foi feita vistoria por intermédio da qual se identificou que o imóvel se encontrava vazio, não sendo possível identificar seu uso (peça 19), além de outras inconsistências cadastrais (peças 20 e 21).

Assim, com base nos documentos anexados aos autos, a autoridade fiscal fez os ajustes no cadastro e reviu os lançamentos dos exercícios de 2019 a 2024. Quanto à transformação de uso, a autoridade fiscal indeferiu o pedido, com fundamento nos parágrafos 2º e 3º do artigo 30 da Resolução SMF nº 84/2023 (peça 30).

O contribuinte apresentou impugnação à decisão (peça 41) por entender que o imóvel deve ser tributado considerando-se o uso residencial. Alegou que o imóvel estava vazio porque seria realizada uma pequena reforma para que ficasse habitável e que, ainda que houvesse alvará ativo, quando o imóvel foi adquirido já estava vazio.

A 3ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal considerou correta a decisão da autoridade fiscal e negou provimento à impugnação (peças 47 e 48).



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900013458/2024

O contribuinte apresentou recurso ao Conselho de Contribuintes e, em síntese, reiterou os termos de sua impugnação. (peça 54)

É o relatório.

Da tempestividade do recurso

O contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância por meio de e-mail encaminhado em 15/05/2025 (peça 50) e protocolizou o recurso em 17/06/2025 (peça 53), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 c/c artigo 13 da Resolução SMF nº 47/2020¹.

Da legitimidade para recorrer

O recorrente, regularmente representado por Walcinei Christini da Silva (fl. 5 da peça 1), corresponde ao proprietário do imóvel e, por esse motivo, é legítimo para apresentar o recurso.

Da transformação de uso

O recorrente alega que o imóvel em questão foi adquirido por ele para sua residência, juntamente com sua esposa. Ele sustenta que a conta de energia elétrica e a promessa de compra e venda, segundo as quais o imóvel seria classificado como residencial, seriam suficientes para comprovar o uso para o cálculo do IPTU. Diz ainda que, na vistoria, não foi encontrada nenhuma atividade comercial no local e que o imóvel se encontrava vazio porque seria feita uma pequena reforma.

Entretanto, em que pese o imóvel estar cadastrado na empresa de fornecimento de energia elétrica como “residencial”, para a determinação do valor do IPTU e da TCIL,

¹ Art. 13. Considera-se a comunicação ocorrida após 15 (quinze) dias contados do envio da mensagem para o e-mail do postulante, ou no momento em que se comprova, de alguma forma, o acesso ao e-mail do postulante, o que ocorrer primeiro, salvo na hipótese prevista no art. 17.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900013458/2024

é necessário se identificar o uso efetivo do imóvel na época do fato gerador, ou seja, no dia 1º de janeiro de cada ano.

Para tanto, o artigo 30 da Resolução SMF nº 84/2023 estabeleceu os critérios para classificação do imóvel em “residencial” ou “não residencial”, especialmente no caso de imóveis fechados ou com atividade licenciada para o local.

Art. 30. Para fins de cálculo do valor venal e determinação da alíquota do imposto, prevalecerá o uso efetivo da edificação, podendo ser residencial ou não residencial, independentemente da legalização junto ao órgão competente.

§ 1º No caso de imóvel nunca utilizado, prevalecerá o uso para o qual foi originalmente construído, observado o disposto no § 2º e no §3º desse artigo.

§ 2º No caso da edificação fechada, a utilização que consta no cadastro imobiliário será considerada para fins de tributação, exceto quando houver utilização diversa mais recente, constatada por meio de vistoria ou qualquer outra prova inequívoca;

§ 3º Será considerado de uso não residencial o imóvel que, posteriormente à atualização dessa informação no cadastro:

I – possuir essa destinação comprovada por elementos tais como solicitação de alvará, pedido de transformação de uso, contrato de locação ou anúncios de aluguel ou venda;

II – tiver atividade licenciada para o local, exceto se for comprovado por vistoria o uso residencial desse.

(original sem grifos)

Assim, ainda que na vistoria tenha sido comprovado que a empresa Prumo Manutenção e Instalações em Edificações não ocupa mais o imóvel, para que a tributação do IPTU e da TCIL passe a ser feita na modalidade residencial deve-se comprovar o uso residencial efetivo do imóvel, conforme disposto no parágrafo 2º e no inciso II do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução SMF nº 84/2023.

Quanto à utilização do imóvel que consta no compromisso de compra e venda anexado aos autos, entendo que esta comprova apenas que o imóvel objeto do contrato é uma casa. Entretanto, a descrição do imóvel que consta nesse documento não impede que seja desenvolvida atividade econômica no local, sendo, portanto, insuficiente para comprovação do uso do imóvel.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900013458/2024

No caso em questão, o imóvel estava fechado e na vistoria não foram encontrados elementos que indicassem o uso residencial efetivo do imóvel, tais como camas, roupas de cama e banho, armários com roupas dos residentes, decoração e eletrodomésticos compatíveis com o uso residencial, entre outros.

Conclui-se que, para fins de cálculo do IPTU e da TCIL, deve ser considerado o uso que consta no cadastro imobiliário até que o imóvel esteja de fato sendo usado para fins residenciais.

Portanto, não merece reparos a decisão de primeira instância que negou provimento à impugnação apresentada pelo contribuinte.

Conclusão

Diante do exposto, opino pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, mantendo-se a tributação de IPTU e de TCIL do imóvel na modalidade não residencial.

Conselho de Contribuintes, 10 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 9900013458/2024

Ao Conselho de Contribuintes,

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

Ressalto que consta nos autos **pedido do recorrente para realização de sustentação oral** e de **prioridade para pessoa acima de 80 anos** (peça 54).

Deve-se observar também que o conselheiro **Francisco da Cunha Ferreira** participou do julgamento de primeira instância como relator e, por esse motivo, entendo que está **impedido** de participar do julgamento do recurso voluntário no Conselho de Contribuintes (peça 48).

Conselho de Contribuintes, 10 de outubro de 2025.

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

Assinado eletronicamente por:

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

em 10/10/2025 15:29:32 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/0799f0c5-fad1-4ebd-8517-37fe59273334>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 59. Despacho nº 1234567890656008/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3738bb72-2ef8-42a3-af6c-f0091c59fb02>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890656008/2025
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem a Conselheira Alessandra Silveira 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 12:23:14 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/3738bb72-2ef8-42a3-af6c-f0091c59fb02>





Processo (de Transformação de Uso de Edificação Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024

Peça 60. E-mail



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cb2060a0-2544-4693-9872-091dfb4a5e3f>

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



Outlook

RE: Convite para Sustentação Oral

De Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Data Seg, 27/10/2025 09:22

Para Sidnei Silva <sidnei.silva1942@gmail.com>

Bom dia.

Agradecemos o retorno.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



De: Sidnei Silva <sidnei.silva1942@gmail.com>

Enviado: segunda-feira, 27 de outubro de 2025 08:57

Para: Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Assunto: Re: Convite para Sustentação Oral

Bom dia!

Está confirmada a participação na referida sessão de julgamento.
Serei representado por meu filho, Walcinei Christani da Silva, Registro Geral/CPF 753.992.617-15.
Obrigado,
Sidnei Pinheiro da Silva

Em qui., 23 de out. de 2025 às 13:38, Conselho de Contribuintes
<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> escreveu:

Prezado Sr. Sidnei, boa tarde.

Tendo em vista o pedido de sustentação oral feito por V. S^a, informamos que o processo n° 9900013458/2024 está pautado para julgamento **presencial** pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 29 de outubro de 2025, com início às 10h.

Solicitamos que seja feita a confirmação da participação na referida sessão de julgamento e do nome do representante que fará a sustentação oral.

Informamos que a sessão de julgamento será **presencial** na Sala do Conselho de Contribuintes, na Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, localizada à Rua da Conceição, 100 - Centro - Niterói.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Assinado eletronicamente por:

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

em 27/10/2025 09:28:35 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/cb2060a0-2544-4693-9872-091dfb4a5e3f>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

**Peça 61. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 1/2025/CC - Conselheira Alessandra
Silveira Santos da Silva**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/25370e71-74d9-4603-9de2-afe4b19ed858>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	1/2025/CC - Conselheira Alessandra Silveira Santos da Silva
Assunto	Voto do Conselheiro Relator
Restrições	"Interno"



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo:	9900013458/2024
Inscrição Municipal:	4788
Tributo:	IPTU – Lançamento Complementar
Relator:	Alessandra Silveira Santos da Silva – Mat. 1244984-0

EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO. PEDIDO DE REVISÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS DO IMÓVEL. SOLICITAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE USO DO IMÓVEL. LANÇAMENTO DE OFÍCIO. Inexistindo comprovação da utilização residencial à época do fato gerador, mantém-se o lançamento complementar com base na classificação do imóvel como não residencial. Art. 30 da Resolução SMF 84/2023. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Senhor Presidente e demais conselheiros,

Trata-se de recurso voluntário referente ao acórdão proferido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal (JRF) que negou provimento à impugnação da decisão da autoridade fiscal que indeferiu o pedido de transformação de uso do imóvel situado na Rua Visconde do Uruguai, 68, Centro, inscrito sob o número 4788.

Requisitos de admissibilidade

Em sede de admissibilidade, foi constatada a legitimidade do pedido, eis que o requerente é proprietário do imóvel, conforme certidão fornecida pelo RGI (peça 16), e está devidamente representado por seu procurador (fl. 10 da peça 55).

Verifica-se, ainda, que o recurso é tempestivo, uma vez que foi protocolado dentro do prazo de 30 dias previsto no art. 78 da Lei 3.368/2018.

Relatório



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Em síntese, o presente processo foi protocolado em fevereiro de 2024, com a solicitação de alteração da utilização do imóvel para residencial em virtude de sua desocupação pela empresa que até então tinha o imóvel como sede.

Após a realização de vistoria no local, foram identificadas incorreções cadastrais, especialmente em relação à área do lote e a medida da testada, que suscitaram a revisão de ofício, resultando em lançamento complementar de IPTU referente aos exercícios de 2019 a 2024, conforme informou a Coordenação de IPTU (CIPTU) à peça 30.

No referido despacho a CIPTU também informa a impossibilidade de transformação de uso do imóvel, uma vez que a vistoria constatou que este estava vazio, não sendo possível identificar sua destinação.

Em petição de impugnação à peça 41, o interessado manifesta estar de acordo com a revisão da área do imóvel, mas solicita reconsideração quanto à transformação de uso. Para tanto, apresenta, entre outros documentos, cópia do instrumento particular de compromisso de compra e venda, datado de 24/06/2023 (fls. 03 a 06 da peça 42); faturas de energia elétrica relativas aos meses fevereiro a novembro de 2024 (fls. 12 a 33 da peça 42) bem como faturas de serviço de água e esgoto relativas aos meses de março a outubro de 2024 (fls. 34 a 41 da peça 42).

Após análise dos documentos anexados, a 3ª Turma da JRF entendeu pelo conhecimento e desprovimento da impugnação. Entre os fundamentos do voto do relator destacam-se:

- A utilização do imóvel pela empresa “Prumo Manutenção Instalações em Edificações” entre 2005 e 2023, conforme constou no Boletim de Informações Cadastrais e na petição inicial;
- O fato de que as contas de energia e água não podem ser utilizadas como comprovação de o que imóvel é residencial, pois apenas evidenciam o porte do consumidor;
- Que na vistoria realizada no dia 20/09/2024 foi constatado que o imóvel estava vazio, sendo impossibilitada a identificação do seu uso.



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Inconformado, o requerente apresenta recurso voluntário e argumenta que (1) o imóvel estaria vazio durante a vistoria, em razão da realização de reforma, (2) e que teria constado em despacho do dia 09/02/2024 que a conta de energia elétrica poderia ser utilizada como comprovação de uso (peça 54). De modo que solicita deferimento da do pedido de transformação de uso.

Por sua vez, a representação fazendária opina pelo conhecimento de desprovimento do recurso, com o fundamento de que:

- O fato de o compromisso de compra e venda fazer alusão a um imóvel residencial é insuficiente para a comprovação de uso efetivo do imóvel;
- Os critérios para classificação do imóvel como residencial ou não residencial estão estabelecidos na Resolução SMF nº 84/2023, que determina que, no caso em tela, a comprovação de uso deve ser realizada por meio de vistoria.

É o relatório.

Voto do Relator

Primeiramente, é importante esclarecer que o que se encontra aqui em debate é a correta identificação do tipo de utilização do imóvel à época do fato gerador do lançamento complementar de IPTU, alvo de impugnação pelo sujeito passivo.

Nesse sentido, pelos documentos anexados ao processo, restou claro que o imóvel possuía uso comercial durante os exercícios de 2019 a 2023, como observado por meio do Boletim de Informações Cadastrais (BIC) anexado à peça 22, bem como informações prestadas pelo sujeito passivo em sua petição inicial (peça 01).

Em relação ao exercício de 2024, como bem apontado pelo relator da 3ª Turma da JRF, assim como a representação fazendária, os critérios para classificação do imóvel como residencial ou não residencial estão estabelecidos no art. 30 da Resolução SMF nº 84/2023.

Art. 30. Para fins de cálculo do valor venal e determinação da alíquota do imposto, prevalecerá o uso efetivo da edificação, podendo ser residencial



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

ou não residencial, independentemente da legalização junto ao órgão competente.

§ 1º No caso de imóvel nunca utilizado, prevalecerá o uso para o qual foi originalmente construído, observado o disposto no § 2º e no §3º desse artigo.

§ 2º No caso da edificação fechada, a utilização que consta no cadastro imobiliário será considerada para fins de tributação, exceto quando houver utilização diversa mais recente, constatada por meio de vistoria ou qualquer outra prova inequívoca;

§ 3º Será considerado de uso não residencial o imóvel que, posteriormente à atualização dessa informação no cadastro:

I – possuir essa destinação comprovada por elementos tais como solicitação de alvará, pedido de transformação de uso, contrato de locação ou anúncios de aluguel ou venda;

II – tiver atividade licenciada para o local, exceto se for comprovado por vistoria o uso residencial desse.

Da leitura do dispositivo fica claro que, para atualização cadastral solicitada, é essencial a comprovação efetiva do uso residencial do imóvel, sendo indispensável a realização de vistoria. Vistoria essa que, quando realizada em 20/09/2024 apenas pôde constatar que o imóvel estava vazio.

Desse modo, ainda que o uso residencial seja intensão futura do requerente, a efetiva utilização não ficou comprovada quando do fato gerador do lançamento complementar, ou seja, 1º de janeiro de cada exercício entre 2019 e 2024.

Cabe registrar que a atuação da Fazenda Pública é pautada pelo princípio da legalidade estrita e, no caso em tela, pelo princípio da vinculação dos atos administrativos, cabendo à autoridade observar os requisitos legais e efetuar o lançamento na forma estabelecida pela legislação tributária. O que reforça, mais uma vez, que os critérios estabelecidos no art. 30 mencionado acima não podem ser afastados.

Cabe esclarecer, por fim, que o despacho datado de 09/02/2024 (peça 02) teve como objetivo requerer ao interessado que apresentasse os meios de prova que subsidiassem a solicitação de transformação de uso. No despacho consta um rol exemplificativo de documentos que podem ser utilizados como comprovação do destino dado ao bem, todavia, não é informado que esses serão os únicos elementos analisados,



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

pois cabe à autoridade lançadora examinar as evidências em conjunto, de forma a melhor apurar a situação cadastral do imóvel.

Pelo exposto, voto pelo **conhecimento e desproimento** do recurso voluntário, tendo em vista a inexistência de comprovação da utilização residencial à época do fato gerador do tributo.

Niterói, 27 de outubro de 2025.

Alessandra Silveira Santos da Silva – Mat. 1244984-0

AFRM – Conselheira Titular

Assinado eletronicamente por:

* Alessandra Silveira Santos Da Silva (**.762.667-**)
 em 27/10/2025 10:46:04 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/25370e71-74d9-4603-9de2-afe4b19ed858>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 62. Despacho nº 1234567890670243/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cfb38d25-f08d-4bd3-ab4f-6d4a9a13b708>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890670243/2025
Assunto	apresentar voto divergente
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para reduzir a termo o voto divergente apresentado na Sessão de nº 1589º, realizada em 29 de outubro do corrente, observando os prazos regimentais.

CC em 30 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 30/10/2025 10:50:36 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/cfb38d25-f08d-4bd3-ab4f-6d4a9a13b708>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

**Peça 63. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 10/2025/CC - Conselheiro Eduardo
Sobral Tavares**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3754a28e-911d-4ca8-9cc2-c1228d0a643a>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	10/2025/CC - Conselheiro Eduardo Sobral Tavares
Assunto	
Restrições	"Interno"



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO.
IPTU. IMPUGNAÇÃO AO
LANÇAMENTO. PEDIDO DE
TRANSFORMAÇÃO DE USO

1. Processo administrativo que se iniciou a partir de pedido de transformação de uso de imóvel pelo sujeito passivo.
2. Apuração de inconsistências cadastrais pela Administração que originou lançamentos complementares de IPTU.
3. Impugnação ao lançamento do sujeito passivo que foi processada nos mesmos autos do pedido de transformação de uso, a revelia do que prevê a lei de processo administrativo-tributário.
4. Decisão de primeira instância que merece ser reformada para julgar tão somente o pedido de transformação de uso, com processamento da impugnação ao lançamento complementar em autos apartados.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E
PROVIDO

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de voto divergente ao proferido pela Ilma. Conselheira Relatora nos autos do processo em epígrafe, que se refere a recurso voluntário interposto por SIDNEI PINHEIRO DA SILVA contra decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal que negou julgou improcedente a impugnação para indeferir a transformação de uso do imóvel e manter os lançamentos complementares de IPTU sobre o imóvel sito à Rua Visconde do Uruguai, nº 68, Centro, Niterói, inscrição 000.478-8.

A Ilma. Conselheira Relatora votou pelo desprovimento do recurso voluntário por considerar que não houve comprovação da utilização residencial à época do fato gerador do tributo, o que impediria a transformação.

Com as devidas vênias, devo divergir pelos motivos a seguir.

O processo administrativo iniciou-se a partir de pedido de transformação de uso do imóvel da Rua Visconde do Uruguai, nº 68, Centro, Niterói, inscrição 000.478-8 (peça 01, p. 1/2).

Alegou-se, para tanto, que a sociedade empresária que tinha sede no endereço se mudou antes da assinatura do instrumento particular de promessa de compra e venda em 24/07/2023 (peça 01, p. 6/9), o que afastaria o caráter não-residencial.

Após vistoria (peças 19/24), foram realizadas alterações cadastrais (peça 26), bem como lançamento complementar de IPTU para os exercícios de 2019 a 2024 (peça 31). A transformação de uso, porém, foi negada sob o fundamento de que: (i) o imóvel estaria vazio, o que impediria a aferição da sua destinação; (ii) existiria alvará de funcionamento ativo vinculado ao imóvel (peça 30).

O contribuinte foi intimado da decisão de indeferimento da transformação de uso e do lançamento complementar (peça 33), tendo se insurgindo contra ambos através de defesa única (peça 40).



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Com efeito, a Administração Tributária, ao invés de processar a impugnação ao lançamento complementar em autos apartados, consoante determina o art. 12 do PAT, optou equivocadamente por autuá-la neste mesmo feito, que tinha se iniciado a partir de pedido de transformação de uso por parte do sujeito passivo.

Assim, um processo administrativo instaurado para análise de transformação de uso e revisão de elementos cadastrais (Capítulos VI e IX do PAT) tornou-se o processo administrativo de impugnação ao lançamento (Capítulo IV do PAT), o que não se pode admitir.

Destarte, impende que a impugnação ao lançamento complementar seja autuada e processada separadamente, ao passo que a decisão de primeira instância deve abordar tão somente aquilo que foi requerido inicialmente, isto é, o pedido de transformação de uso.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário para anular a decisão de primeira instância, determinando-se o processamento da impugnação ao lançamento complementar em autos apartados, com novo julgamento do pedido de transformação de uso.

Niterói, 30 de outubro de 2025.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Assinado eletronicamente por:

* Eduardo Sobral Tavares (**.199.377-**))

em 31/10/2025 09:29:53 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/3754a28e-911d-4ca8-9cc2-c1228d0a643a>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 64. Despacho nº 1234567890682428/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ac474f6c-d318-48fe-8b6f-e4c10227a7b0>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890682428/2025
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900013458/2024

CONTRIBUINTE: - SIDNEI PINHEIRO DA SILVA

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

1.589ª SESSÃO

HORA: 10:00

DATA: 29/10/2025

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Fábio Dorigo
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. (04, 05, 06, 07, 08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (01, 02, 03)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: Eduardo Sobral Tavares

CC em 29 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 05/11/2025 17:58:52 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/ac474f6c-d318-48fe-8b6f-e4c10227a7b0>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 65. Despacho nº 1234567890682444/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/7be36453-c966-4aa0-a3e1-d01830bd4d4e>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890682444/2025
Assunto	Acórdão da decisão nº 3505/2025
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900013458/2024

Recorrente: - Sidnei Pinheiro da Silva

Recorrido: - Fazenda Pública Municipal

Relatora: - Alessandra Silveira Santos da Silva

Revisor: - Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por 5 (cinco) votos a 3 (três) o recurso voluntário foi conhecido e provido, acompanhando o voto divergente do Conselheiro Eduardo Sobral no sentido de anular a decisão de primeira instância, determinando-se o processamento da impugnação ao lançamento complementar em autos apartados, com novo julgamento do pedido de transformação de uso.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3505/2025: RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO. PEDIDO DE TRANSFORMAÇÃO DE USO 1. Processo administrativo que se iniciou a partir de pedido de transformação de uso de imóvel pelo sujeito passivo. 2. Apuração de inconsistências cadastrais pela Administração que originou lançamentos complementares de IPTU. 3. Impugnação ao lançamento do sujeito passivo que foi processada nos mesmos autos do pedido de transformação de uso, a revelia do que prevê a lei de processo administrativo-tributário. 4. Decisão de primeira instância que merece ser reformada para julgar tão somente o pedido de transformação de uso, com processamento da impugnação ao lançamento complementar em autos apartados. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO".

CC em 29 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 05/11/2025 17:58:52 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/7be36453-c966-4aa0-a3e1-d01830bd4d4e>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 66. Despacho nº 1234567890682460/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/662f3c24-b4ae-4dbd-b9e9-df89c4b5dcbc>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890682460/2025
Assunto	Secretaria publicar e cientificar o contribuinte
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

À Secretaria do Conselho para providenciar a publicação do Acórdão nº 3505/25 e comunicar o contribuinte da decisão.

CC em 05 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 05/11/2025 17:58:52 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/662f3c24-b4ae-4dbd-b9e9-df89c4b5dcbc>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 67. Despacho nº 1234567890689046/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/5f7888ce-a40e-47de-9a4c-395ab3707c07>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890689046/2025
Assunto	Publicação do Acórdão 3505/25
Restrições	"Interno"

SECRETARIA EXECUTIVA
Coordenadoria da Juventude

PORTARIA SEEXEC/COJUVE Nº 12/2025- O **COORDENADOR DA JUVENTUDE DE NITERÓI**, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 10. da Lei Municipal nº 3.996 de 2025 e no art. 19 e Art. 20. do Decreto Municipal nº 309 de 2025, **RESOLVE**:

Art. 1º- Fica alterada a composição da Portaria SEEXEC/COJUVE nº 02/2025 que instituiu a Comissão de Gestão e Fiscalização do Programa Aluguel Universitário de Niterói, publicada em 27/06/2025, com a finalidade de garantir o efetivo acompanhamento, controle e avaliação das ações do referido Programa, conforme disposto no art. 19 e art. 20 do Decreto nº 309/2025.

Art. 2º- Em razão da alteração indicada no artigo anterior, a Comissão de Gestão e Fiscalização do Programa Aluguel Universitário de Niterói passa a ser composta da seguinte maneira:

Titular COJUVE: João Pedro Boechat; Suplente COJUVE: Thábata Ribeiro Coelho

Titular SEEXEC: Pedro Motta Lima Cascon; Suplente SEEXEC: Bartolomeu Homem D'el-Rei Pinto

Titular SMHRF: Heloisa Helena Martins; Suplente SMHRF: Larissa Moura

Titular SMICT: Fabiana Da Silva Leite Nogueira; Suplente SMICT: Ana Beatriz Luz Corrêa

Titular SEDEN: Luiz Carlos de Oliveira Soares; Suplente SEDEN: Miguel Gustavo Ruch Jamus

Titular SMU: Raquel Conceição Carvalho; Suplente SMU: Thaisa Pires Fredo

Art. 3º- Permanecem inalteradas as demais disposições da Portaria SEEXEC/COJUVE nº 02/2025.

Art. 4º- Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PORTARIA Nº 607/2025- Lotar, **MARCO AURELIO SOARES DAS CHAGAS**, Trabalhador, nível 1, matrícula nº 1228.065-9, do Quadro Permanente, na Secretaria Municipal de Administração - SMA, referente ao processo nº 9900227393/2025.

PORTARIA Nº 608/2025- Lotar, **PEDRO PAULO COSTA**, Agente Fazendário, nível 3, categoria II, matrícula nº 1228.065-9, do Quadro Permanente, na Secretaria Municipal de Fazenda - SMF, referente ao processo nº 9900227393/2025.

PORTARIA Nº 609/2025- A **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**, no uso de suas atribuições legais, considerando a legislação vigente, **RESOLVE**:

Art. 1º - Designar os servidores abaixo relacionados para constituírem a Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) bem como de Fiscalização do Contrato, cujo objeto é a capacitação de 01 servidor no Curso de Sistema de Concessão de Diárias e Passagens em Recife – PE, a ser realizado no período de 26 a 28 de novembro de 2025, conforme consta no processo administrativo nº 9900227820/2025.

Servidores que atuarão na Equipe de Planejamento da Contratação:

Gestor: Bruno Ferraz Valle	Matrícula: 1247508-0
Gestor Substituto: Gilson Alves de Souza Júnior	Matrícula: 1247794-0
Equipe de Planejamento: Nize Christine da Silva Costa Vieira	Matrícula: 1247559-0

Servidores que atuarão como Fiscais de Contrato:

Fabiana Carvalho Vieira	Matrícula: 1247518-0
Vanda Luise dos Santos Nascimento	Matrícula: 1247560-0

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 11 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PORTARIA Nº 610/2025- A **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**, no uso de suas atribuições legais, considerando a legislação vigente, **RESOLVE**:

Art. 1º- Designar os servidores abaixo relacionados para constituírem a Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) bem como de Fiscalização do Contrato, cujo objeto é a Contratação de serviços especializados em treinamentos teóricos e práticos na nova lei de licitações e contratos, conforme consta no processo administrativo nº 9900230489/2025.

Servidores que atuarão na Equipe de Planejamento da Contratação:

Vivian Alves de Oliveira	Matrícula: 1247800-0
Isadora de Souza e Silva	Matrícula: 1247821-0
Matheus Gomes Pereira Manes	Matrícula: 1247825-0

Servidores que atuarão como Fiscais de Contrato:

Thayana Marques da Motta Moça	Matrícula: 1243023-0
Rita de Cássia Carneiro de Sequeira	Matrícula: 1248431-0

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 11 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 2º- Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EXTRATO Nº 73/2025-SMA

INSTRUMENTO: Ordem de Execução de Serviço nº 12/2025. **PARTE:** Município de Niterói, tendo como gestora a Secretaria Municipal de Administração, representada neste ato pela Secretária Municipal de Administração **RUBIA CRISTINA COSTA BOMFIM SECUNDINO** e o **INSTITUTO NEGÓCIOS PÚBLICOS DO BRASIL – ESTUDOS E PESQUISAS NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – INP - LTDA. OBJETO:** Constitui objeto da presente Ordem de Execução de Serviço a contratação, através de inexigibilidade de licitação, de empresa especializada para capacitação de 01 servidor da Secretaria Municipal de Administração – SMA, mediante a participação presencial no 19º Pregão Week, em Foz do Iguaçu. **FORMA DE CONTRATAÇÃO:** A presente contratação deu-se através de inexigibilidade de licitação. **VALOR TOTAL:** R\$ 5.890,00 (cinco mil oitocentos e noventa reais). **VERBA:** P.T. nº 17.01.04.122.0145.6273; C.D. nº 3390.39; FONTE 1.704.00; Nota de Empenho nº 002903 datada de 13/10/2025. **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 14.730, de 14 de fevereiro de 2023, suas respectivas alterações, disposições legais aplicáveis e despachos contidos no processo nº 9900215888/2025. **DATA DA ASSINATURA:** 13 de outubro de 2025.

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900222650/2025	Deferido
Revisão de Pagamento	9900158954/2025	Indeferido
Progressão Funcional	9900224018,9900152845/2025	Deferido
Consulta formal à PGM	9900084903/2024	Indeferido
Abono de Permanência	9900214980/2025	Deferido
Adicional Por Tempo de Serviço	9900147438/2025	Deferido
Sindicância Disciplinar	9900125383/2024	Arquivado

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC
ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

• 990013458/2024 – **SIDNEI PINHEIRO DA SILVA**

ACÓRDÃO: Nº 3505/2025: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO. PEDIDO DE TRANSFORMAÇÃO DE USO 1. Processo administrativo que se iniciou a partir de pedido de transformação de uso de imóvel pelo sujeito passivo. 2. Apuração de inconsistências cadastrais pela Administração que originou lançamentos complementares de IPTU. 3. Impugnação ao lançamento do sujeito passivo que foi processada nos mesmos autos do pedido de transformação de uso, a revelia do que prevê a lei de processo administrativo-tributário. 4. Decisão de primeira instância que merece ser reformada para julgar tão somente o pedido de transformação de uso, com processamento da impugnação ao lançamento complementar em autos apartados. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO."

Assinado eletronicamente por:

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

em 22/06/2026 15:23:40 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/5f7888ce-a40e-47de-9a4c-395ab3707c07>





**Processo (de Transformação de Uso de Edificação
Residencial Unifamiliar) nº 9900013458/2024**

Peça 68. Despacho nº 1234567890716157/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/25ca6009-8b1c-4d1c-8a8f-65636480062b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890716157/2025
Assunto	CÓPIA DO EMAIL ENCAMINHANDO CÓPIAS DOS PARECERES QUE FUNDAMENTARAM A DECISÃO
Restrições	"Interno"