



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes**

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: RICARDO KHICIFY

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: IPTU 3671-5

ENDEREÇO: R GENERAL ANDRADE NEVES, 239

ASSUNTO: Revisão do Valor Venal do Imóvel

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

I. RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RICARDO KHICIFY contra a Decisão Administrativa nº 2141/2025, proferida em 22 de agosto de 2025 pelo Auditor Fiscal da Receita Municipal Fernando de Oliveira Clemente, que indeferiu o pedido de revisão de valor venal do imóvel localizado na R GENERAL ANDRADE NEVES, 239, inscrito sob o nº IPTU 3671-5.

O contribuinte RICARDO KHICIFY protocolou em 26 de junho de 2025 pedido de revisão de valor venal do imóvel localizado na R GENERAL ANDRADE NEVES, 239, inscrito sob o nº IPTU 3671-5.

Juntamente com o presente pedido, foram protocolados os processos nº 9900168640/2025 e nº 9900168654/2025, de cancelamento de inscrição, referente às unidades 158973-8 e 158974-6 de mesmo terreno, sob alegação de que a presente seria a única remanescente.

Decisão de Primeira Instância

Em 22 de agosto de 2025, o Auditor Fiscal da Receita Municipal Fernando de Oliveira Clemente proferiu a Decisão Administrativa nº 2141/2025, que



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

INDEFERIU o pedido de revisão de valor venal, pois ele só poderia ser iniciado após a ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

A decisão fundamentou-se no disposto no art. 129 e 130 da Lei 3.368 de 2018 (PAT):

Art. 129 O procedimento administrativo de revisão do valor venal de imóvel para os efeitos do IPTU será desenvolvido na forma deste Capítulo, sem prejuízo da aplicação das demais normas desta lei.

§ 1º Não integram o procedimento de que trata este Capítulo os expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais que sejam parte dos critérios técnico-legais de sua definição.

§ 2º Consideram-se critérios técnico-legais aqueles previstos expressamente em lei que orientaram a indicação do valor venal do imóvel originalmente fixado.

Art. 130 O procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

O julgador concluiu que não há, juridicamente, causa de pedir antes da conclusão dos outros citados processos e posterior ciência do valor originalmente fixado para base de cálculo. Isto porque o PAT é inequívoco ao estabelecer que os feitos somente são processados a pedido e devem ser iniciados após a ciência da base de cálculo.

Com base no exposto, a decisão de primeira instância INDEFERIU o pedido de revisão valor venal, sem prejuízo à apresentação de novo pedido de revisão valor venal quando da ciência da base de cálculo (pela conclusão dos processos 9900168640/2025 e 9900168654/2025), ou eventualmente ainda impugnação de lançamento.

Recurso Voluntário



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

Inconformado com a decisão de primeira instância, o contribuinte interpôs tempestivamente o presente Recurso Voluntário em 9 de setembro de 2025, reiterando os argumentos apresentados no pedido inicial.

O recorrente argumenta que, em relação ao Art. 129 da Lei 3.368/2018, entende que a matéria é interpretativa, pois o valor do imóvel (venal) foi determinado à época em condição de habitabilidade e uso, mas a situação agora seria totalmente diferente pois:

- A casa desabou e não existe mais;
- A loja de frente foi totalmente destruída por um caminhão que prestava serviços à Prefeitura;
- A loja de esquina encontra-se em estado precaríssimo, alegada por valor ínfimo por um barraqueiro que impede invasão.

O recorrente alega que o §2º do Art. 129 diz exatamente que ficam os critérios técnicos-legais, aqueles previstos em lei, que orientaram a indicação do valor do imóvel originalmente fixado justamente quando o imóvel possuía as condições normais de uso à época.

Quanto ao Art. 130, o recorrente afirma que o procedimento para revisão do valor venal do imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo, providência que fez ao juntar petição para este fim.

ANÁLISE PRELIMINAR

Da Admissibilidade do Recurso Voluntário



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

O recurso voluntário foi interposto em 9 de setembro de 2025, dentro do prazo legal de 30 dias previsto no art. 13 da Lei nº 2.228/2005, contados da ciência da decisão de primeira instância.

Portanto, o recurso voluntário é TEMPESTIVO e deve ser CONHECIDO.

Da Competência do Conselho de Contribuintes

O art. 1º da Lei nº 2.228/2005 estabelece a competência do Conselho de Contribuintes de Niterói para julgar os recursos interpostos contra decisões proferidas em primeira instância em processos administrativos tributários.

O Conselho de Contribuintes é, portanto, competente para analisar o presente Recurso Voluntário.

ANÁLISE DO MÉRITO

Da Decisão de Primeira Instância

A decisão proferida pela autoridade administrativa de primeira instância está fundamentada e tecnicamente correta, devendo ser mantida integralmente.

O pedido de revisão de valor venal é prematuro, pois foi apresentado antes da ciência da base de cálculo do imposto, em desacordo com o art. 130 da Lei 3.368/2018;

Os processos de cancelamento de inscrição (9900168640/2025 e 9900168654/2025) são determinantes na base de cálculo do IPTU, pois vão influenciar diretamente no valor da base de cálculo do imposto, como se percebe na leitura da fórmula para o cálculo do valor venal do terreno:

Fórmula para apuração do Valor Venal do terreno:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

$$1.2 \text{ VVT} = (A_t \times T / PP)^{1/2} \times (AEU/ATE) \times (ALV/AV) \times FCT_s \times FCT_t \times FCT_p \times FCT_{nf} \times V_0$$

Onde: ATE - Área Total Edificada no lote (m²)

3 - Valor Venal Final

3.1 - Fórmula para apuração do Valor Venal

$$VV = (VVT + VVC) \times FC_{nul} \times FA$$

Onde:

VV - Valor Venal do Imóvel

FC_{nul} - Fator de Correção Número de Unidades no Lote

O art. 130 da Lei 3.368/2018 é claro e inequívoco ao estabelecer que:

Art. 130 O procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

A norma estabelece como requisito essencial para a instauração do procedimento de revisão de valor venal a prévia ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

No caso concreto, o recorrente protocolou o pedido de revisão de valor venal juntamente com os processos de cancelamento de inscrição (9900168640/2025 e 9900168654/2025), referente às unidades 158973-8 e 158974-6 de mesmo terreno.

Ora, se o recorrente está pleiteando o cancelamento de duas inscrições do mesmo terreno, alegando que a presente seria a única remanescente, é evidente que a base de cálculo do IPTU será alterada em decorrência do cancelamento dessas inscrições.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

Portanto, o cancelamento das inscrições 158973-8 e 158974-6 alterará o Fator de Correção Número de Unidades no Lote (FCnul), o que, por consequência, alterará a base de cálculo do IPTU.

Assim, o pedido de revisão de valor venal apresentado antes da conclusão dos processos de cancelamento de inscrição e antes da ciência da nova base de cálculo é **PREMATURO** e não atende ao requisito estabelecido no art. 130 da Lei 3.368/2018.

Como bem destacou a decisão de primeira instância:

"Sendo assim, conclui-se não haver, juridicamente, causa de pedir antes da conclusão dos outros citados processos e posterior ciência do valor originalmente fixado para base de cálculo. Isto porque o PAT é inequívoco ao estabelecer que os feitos somente são processados a pedido e devem ser iniciados após a ciência da base de cálculo, e o anexo 2 do CTM determina que os fatos sendo arguidos nos outros dois processos são determinantes na base de cálculo. De outro modo, o fator de adequação a ser apurado no presente, tornar-se-ia inadequado no momento da baixa pretendida de uma ou as ambas as inscrições conforme pleiteadas."

Da Interpretação do Art. 129 da Lei 3.368/2018

O recorrente argumenta que, em relação ao Art. 129 da Lei 3.368/2018, entende que a matéria é interpretativa, pois o valor do imóvel (venal) foi determinado à época em condição de habitabilidade e uso, mas a situação agora é totalmente diferente (casa desabada, loja destruída, loja em estado precaríssimo).

Entretanto, essa argumentação não afasta o fundamento da decisão de primeira instância.

O art. 129, §1º da Lei 3.368/2018 estabelece que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

§ 1º Não integram o procedimento de que trata este Capítulo os expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais que sejam parte dos critérios técnico-legais de sua definição.

As alegações do recorrente referem-se a alterações nas características físicas do imóvel (desabamento da casa, destruição da loja, estado precaríssimo da loja de esquina), que são elementos cadastrais do imóvel.

Portanto, o procedimento adequado para a alteração do valor venal do imóvel em decorrência dessas alterações nas características físicas não é o procedimento de revisão de valor venal previsto no Capítulo VI da Lei 3.368/2018, mas sim o procedimento de revisão de elementos cadastrais.

Como bem destacou a decisão de primeira instância, o §1º do art. 129 estabelece que não integram o procedimento de revisão de valor venal os expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais.

Ademais, o art. 130 da Lei 3.368/2018 estabelece que o procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

No caso concreto, o recorrente não comprovou ter sido cientificado do valor indicado para a base de cálculo do imposto, especialmente considerando que há processos de cancelamento de inscrição em andamento que são determinantes na base de cálculo.

Portanto, a interpretação do recorrente quanto ao art. 129 da Lei 3.368/2018 não procede, mantendo-se o fundamento da decisão de primeira instância.

CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900168617/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

Diante do exposto, esta Representação Fazendária opina pelo CONHECIMENTO do Recurso Voluntário e, no mérito, pelo seu NÃO PROVIMENTO, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância, que indeferiu o pedido de revisão de valor venal.

Niterói, 01 de março de 2026

RAFAEL HENZE PIMENTEL

Representante da Fazenda Municipal

Conselho de Contribuintes de Niterói

Assinado eletronicamente por:

* Rafael Henze Pimentel (**.720.307-**)

em 03/03/2026 20:11:16 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/9e974e7c-6fdd-4449-9234-2fa2b791096a>



Processo 9900168617/2025	Data 06/04/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

RECURSO VOLUNTÁRIO:

RECORRENTE: RICARDO KHICFY

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

EMENTA: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR VENAL.

1. Pedido de revisão do valor venal protocolado antes da ciência da fixação do valor da base de cálculo do IPTU, tendo em vista que foram feitas solicitações anteriores, pelo contribuinte, de cancelamentos de duas inscrições imobiliárias de unidades existentes no lote. Não atendimento ao requisito previsto no *caput* do art. 130 da Lei nº 3.368/2018.

2. Alegações quanto ao desabamento de uma unidade (casa) e destruição de outra (loja) que se referem a alterações de elementos cadastrais – Área Total Edificada no lote e Fator de Correção Número de Unidades no Lote – que compõem os critérios técnico-legais de definição do valor venal do IPTU, previstos no Anexo II da Lei nº 2.597/2008. Não atendimento ao requisito previsto no § 1º do art. 129 da Lei nº 3.368/2018.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão proferida por AFRM lotado na CIPTU, em **22 de agosto de 2025**, que indeferiu o pedido de revisão do valor venal do IPTU interposto pelo sujeito passivo, referente ao imóvel cadastrado na SMF sob o **nº 3671-5**.

A decisão de primeira instância (Peça nº 03) considerou que:

- juntamente com o presente processo, foram protocolados mais dois processos pelo contribuinte, nos quais se solicita o cancelamento das inscrições imobiliárias de duas unidades que existiam no terreno;

- o art. 129 da Lei nº 3.368/2018 estabelece que expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel que decorra da revisão dos respectivos elementos cadastrais não integram o procedimento de revisão do valor venal do imóvel;

- juridicamente não existe causa de pedir antes da conclusão dos processos de cancelamento de inscrições imobiliárias e posterior fixação da base de cálculo do IPTU;

- de acordo com a Lei nº 3.368/2018, o procedimento de revisão do valor venal somente pode ser iniciado após a ciência da base de cálculo do IPTU; e

- no caso dos autos, deve ser aguardada a conclusão dos processos referentes aos pedidos de cancelamento das inscrições imobiliárias.

Processo 9900168617/2025	Data 06/04/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

Insurgindo-se contra a referida decisão, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário (Peça nº 05), alegando que:

- tem legitimidade para pleitear a revisão de valor venal, pois é herdeiro do *de cujus*;
- a matéria é interpretativa, pois o valor venal do imóvel foi determinado à época em uma condição de habitabilidade e uso que, atualmente, é totalmente diferente, em face do desabamento da casa que existia no local e da destruição da loja que ficava na parte da frente;
- a loja de esquina, que permaneceu no terreno, se encontra em estado precário e está alugada para serviços de borracheiro, impedindo invasões que ocorriam anteriormente; e
- foi atendido o disposto no art. 130 da Lei nº 3.368/2018, pois foi juntado pelo contribuinte um laudo de avaliação do imóvel.

A douta Representação Fazendária exarou o seu parecer (Peça nº 12), assinalando que:

- o recurso é tempestivo e deve ser conhecido;
- o pedido de revisão de valor venal é prematuro, tendo em vista que foi apresentado antes da ciência da base de cálculo do IPTU, em desacordo com o art. 130 da Lei nº 3.368/2018;
- os processos de cancelamento das inscrições imobiliárias são determinantes para se conhecer a base de cálculo do IPTU;
- o art. 130 da Lei nº 3.368/2018 prevê como requisito essencial para a instauração do procedimento de revisão do valor venal, a ciência prévia do valor indicado para a base de cálculo do IPTU;
- o cancelamento das inscrições imobiliárias, solicitado pelo contribuinte, influenciará no Fator de Correção Número de Unidades no Lote (FCnul); e
- as alegações da recorrente se referem a alterações em elementos cadastrais do imóvel, cujo pedido correto deveria ser de revisão de elementos cadastrais.

A Representação Fazendária concluiu, portanto, pelo conhecimento e desprovemento do Recurso Voluntário, mantendo-se a decisão de primeira instância.

É o relatório.

VOTO

Em sede de admissibilidade, verifico que o Recurso Voluntário deve ser conhecido, tendo em vista ter sido interposto tempestivamente, pois o e-mail encaminhado ao contribuinte, comunicando quanto à decisão de primeira instância, data de **22/08/2025** (Peça nº 04) e o recurso voluntário foi interposto em

Processo	Data	Folhas
9900168617/2025	06/04/2026	

09/09/2025, conforme informações do SCART (Peça nº 06), tendo sido observado, portanto, o prazo estabelecido no art. 133 da Lei nº 3.368/2018. Constato, ainda, que a parte é legítima, por ser herdeiro do *de cujus*, aplicando-se o disposto no art. 1.784¹ do Código Civil.

Inicialmente cabe assinalar que a competência do Conselho de Contribuintes para decidir sobre recurso interposto em face de decisão que não acolhe pedido de revisão de valor venal do imóvel encontra-se estabelecida no **art. 133**² da Lei nº 3.368/2018.

No mérito, verifica-se que a decisão de primeira instância indeferiu o pedido de revisão do valor venal do imóvel por considerar que esse tipo de pedido deve ser protocolado após ciência do valor indicado para a base de cálculo do IPTU, fato que ainda não teria ocorrido, no caso dos autos, pois o contribuinte havido solicitado, por meio de dois processos protocolados anteriormente, o cancelamento de duas inscrições imobiliárias, referentes a duas unidades que existiam no terreno.

O procedimento de revisão do valor venal para efeitos do IPTU encontra-se estabelecido em 6 artigos da Lei nº 3.368/2018: **art. 129 a 134**. Interpretando-se os referidos dispositivos, pode-se observar que, para que um pedido seja caracterizado como de *revisão do valor venal para efeitos de IPTU*, alguns requisitos precisam ser preenchidos.

O **primeiro requisito** está previsto no **caput do art. 130**³ da Lei nº 3.368/2018 e consiste no momento quando se inicia o procedimento de revisão do valor venal, considerado pela lei, como posterior à ciência do valor indicado para a base de cálculo do IPTU. Desse modo, inexistindo a fixação do valor para a base de cálculo do IPTU ou inexistindo a ciência do contribuinte quanto a esse valor, não se pode iniciar o procedimento em questão.

Em **segundo** lugar, de acordo com o **§ 1º do art. 129**⁴ da Lei nº 3.368/2018, o pedido de revisão do valor venal para efeitos do IPTU não abrange, não pode tratar,

¹ Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

² Art. 133. Da decisão da autoridade competente que não acolher o pedido de revisão de valor venal do imóvel caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência dessa decisão, para julgamento pelo Conselho de Contribuintes.

³ Art. 130 O procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

⁴ Art. 129. (...)

§ 1º Não integram o procedimento de que trata este Capítulo os expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais que sejam parte dos critérios técnico-legais de sua definição.

Processo 9900168617/2025	Data 06/04/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

de procedimentos que tenham por objetivo alterar o valor venal do imóvel como decorrência da revisão de elementos cadastrais que façam parte dos critérios técnico-legais de sua definição. Portanto, se o pedido de revisão versar sobre uma alteração relacionada a algum elemento cadastral que integre a fórmula prevista no Anexo II da Lei nº 2.597/2008 (CTM), o referido pedido, embora possa ter sido protocolado como revisão de valor venal, não surtirá qualquer efeito, não podendo prosseguir a sua análise pela Administração Tributária.

O **terceiro requisito**, previsto no **§ 1º do art. 130⁵** da Lei nº 3.368/2018, refere-se à necessidade de que o referido pedido esteja acompanhado de documentos e elementos de prova que atestem a incorreção do valor lançado a título de IPTU. Por fim, o **quarto requisito (§ 2º do art. 130⁶)** é de que a petição esteja instruída com as informações necessárias para se identificar o imóvel.

No caso dos autos, verifica-se que o primeiro e o segundo requisitos mencionados anteriormente não foram atendidos, tendo em vista que o pedido foi formulado sem que tenha sido fixado previamente o valor para a base de cálculo do IPTU, pois o próprio contribuinte solicitou, em outros dois processos, o cancelamento de duas inscrições imobiliárias, dependendo a fixação do valor da base de cálculo do IPTU, da análise desses processos.

Por seu turno, ao alegar que a casa que existia no terreno desabou e que uma das lojas edificadas no terreno foi destruída por um caminhão, o contribuinte apresenta fatos inteiramente relacionados a elementos cadastrais utilizados como critérios para a fórmula prevista no Anexo II do CTM (“Apuração de Valor Venal de Imóveis para fins de IPTU”), a saber: a Área Total Edificada no lote (ATE) e o Fator de Correção Número de Unidades no Lote (FCnul).

O terceiro e o quarto requisitos previstos na Lei nº 3.368/2018 foram atendidos pelo contribuinte, tendo em vista que foram acostados laudo de avaliação do imóvel e fotos do local, bem como foi devidamente identificado o imóvel ao qual se refere o pedido. Contudo, o não atendimento do primeiro e do segundo requisitos, estabelecidos no **caput do art. 130 e no § 1º do art. 129** da Lei nº 3.368/2018, impedem o exame do pedido.

⁵ Art. 130. (...)

^{§ 1º} O pedido de revisão deverá ser acompanhado de documentos e demais elementos de prova que atestem a incorreção do valor lançado pela autoridade administrativa, ficando dispensados desta exigência os pedidos de revisão de valor venal de imóveis cujo valor venal lançado seja igual ou inferior ao valor de referência IS disposto no Anexo I da Lei nº 2.597/08.

⁶ Art. 130. (...)

^{§ 2º} A petição instruída com as informações necessárias à perfeita identificação do imóvel será apresentada ao órgão responsável pela administração do tributo.

Processo 9900168617/2025	Data 06/04/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

Com efeito, no caso dos autos, entendo que, para ingressar com pedido de revisão de valor venal do imóvel para efeitos do IPTU, o contribuinte deveria ter aguardado a decisão final quanto aos dois pedidos de cancelamento de inscrições imobiliárias, pois essas decisões são fundamentais para a fixação da base de cálculo do IPTU, tendo em vista que, se acolhidos os pedidos de cancelamento, a área total edificada no lote e o número de unidades no lote sofrerão alterações diretamente relacionadas à fórmula prevista no Anexo II do CTM.

Diante do exposto, voto pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do Recurso Voluntário, **mantendo a decisão de primeira instância**.

Niterói, 06/04/2026.

Francisco da Cunha Ferreira
Conselheiro Titular

Assinado eletronicamente por:

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

em 07/04/2026 18:44:21 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a41324df-096b-45ff-83f1-c6c885a2854a>



CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900168617/2025

CONTRIBUINTE: - RICARDO KHICFY

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

1.628ª SESSÃO

HORA: 10:05

DATA: 08/04/2026

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 Carolina Fonseca Bessa
7. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
8. Gustavo Grossi Nunes

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

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (X)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CC em 08 de abril de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 13/04/2026 13:52:44 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/148ca036-d01e-4968-bdf5-18a9f7befb65>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900168617/2025**

Peça 16. Despacho nº 99000023369329/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/b0b0b0e6-f45d-48a0-85c8-bff183ad110b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023369329/2026
Assunto	Acórdão da decisão nº 3554/2026
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900168617/2025

Recorrente: Ricardo Khichfy

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Francisco da Cunha Ferreira

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

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO nº 3554/2026: -RECURSO VOLUNTÁRIO. PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR VENAL. 1. Pedido de revisão do valor venal protocolado antes da ciência da fixação do valor da base de cálculo do IPTU, tendo em vista que foram feitas solicitações anteriores, pelo contribuinte, de cancelamentos de duas inscrições imobiliárias de unidades existentes no lote. Não atendimento ao requisito previsto no Caput do art. 130 da Lei nº 3.368/2018. 2. Alegações quanto ao desabamento de uma unidade (casa) e destruição de outra (loja) que se referem a alterações de elementos cadastrais – Área Total Edificada no lote e Fator de Correção Número de Unidades no Lote – que compõem os critérios técnico-legais de definição do valor venal do IPTU, previsto no Anexo II da Lei nº 2.597/2008. Não atendimento ao requisito previsto no parág.1º do art. 129 da Lei nº 3.368/2018. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

CC em 08 de abril de 2026.

Assinado eletronicamente por:

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

em 13/04/2026 13:52:44 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/b0b0b0e6-f45d-48a0-85c8-bff183ad110b>



A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 10 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

PORTARIA Nº 114 /2026- A **SECRETARIA 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) da concessão de patrocínio, cujo objeto é o "Evento do Dia do Trabalho em Camboinhas". Como consta no processo administrativo nº 9900040953/2026.

Servidores que atuarão na Equipe de Planejamento da Contratação:

Isadora de Souza e Silva	1247821-0
Matheus Gomes Pereira Manes	1247825-0

A EPC será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato, conforme previsto pelo Art. 10 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

PORTARIA SMA nº 115/2026- Dispõe sobre a suspensão temporária de novas adesões de contrato de credenciamento de instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamento, e dá outras providências.

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**, no uso de suas atribuições legais, e,

CONSIDERANDO as recentes suspensões de instituições financeiras para realização de empréstimo consignado junto ao INSS, de notório conhecimento, tais quais, Banco Master, Inter, Paraná, etc.;

CONSIDERANDO a discricionariedade conferida legalmente a esta Secretaria Municipal de Administração para agir em função do interesse público, observando sempre os limites legais e os princípios que regem a Administração Pública;

CONSIDERANDO os princípios Constitucionais da Administração Pública, de Impessoalidade, Moralidade, da Probidade Administrativa, da Livre Iniciativa, e da Livre Concorrência;

RESOLVE:

Art. 1º. Fica suspenso pelo prazo de 12 (doze) meses o credenciamento de novas instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamentos dos servidores públicos municipais desta Administração Direta.

Parágrafo único. Após o prazo estipulado no caput deste artigo, a administração municipal reavaliará o cenário, podendo prorrogá-lo.

Art. 2º. Até que haja nova regulamentação da matéria, ficam suspensas as renovações de credenciamento de instituições financeiras para operação de empréstimos com desconto em folha de pagamento dos servidores públicos municipais desta Administração Direta, que disponham de quantitativo inferior a 200 consignações, observando no que couber, o disposto no artigo 1º desta Portaria.

Art. 3º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Reconsideração de Despacho	9900017454/2026	Indeferido
Revisão de Pagamento	9900011388/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900013538/2026	Indeferido
Alteração Cadastral de Servidores Públicos	9900033021/2026	Deferido
Auxílio Natalidade	9900037151/2026	Deferido

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

ATOS DO COORDENADOR DO ISS – COISS – EDITAL

A Coordenação do ISS torna público o encerramento da ação fiscal na empresa DECORDIS EXAMES CARDIOLÓGICOS LTDA., CNPJ nº 13.235.651/0001-02, com a lavratura das seguintes peças fiscais: Auto de Infração do Simples Nacional nº 02900058650000100000003202660; Auto de Infração nº 63774; Autos de Infração Regulamentares nºs 63775, 63776 e 63777; além da Notificação Fiscal nº 12369, suspendendo de ofício a inscrição municipal nº 154.804-9, em razão de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado, nos termos do art. 24, inciso IV e art. 25 inciso IV, ambos da Lei 3.368/2018. O interessado dispõe do prazo de 30 (trinta) dias, a contar desta publicação, para apresentar impugnação aos lançamentos fiscais.

A Coordenação do ISS torna pública a Intimação Fiscal nº 12370 emitida para a empresa TOPMIX ENGENHARIA E CONCRETO LTDA., CNPJ nº 02.229.411/0004-21 e inscrição municipal nº 112.266-2, por conta de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado, nos termos do art. 24, inciso IV e art. 25 inciso IV, ambos da Lei 3.368/2018. O interessado dispõe do prazo de 5 (cinco) dias, a contar desta publicação, para apresentação dos documentos requisitados.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC

ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

• PROCESSO Nº 9900204592/2025 – L'UNO CONSULTORIA E GESTÃO LTDA

"ACÓRDÃO: Nº 3553/2026:- ITBI. RECURSO VOLUNTÁRIO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. LANÇAMENTO SOBRE O VALOR EXCEDENTE NÃO UTILIZADO NA INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL. 1. Lançamento que observou o disposto no art. 44, inciso XXI, da Lei nº 2.597/2008. 2. O ITBI incide sobre o valor excedente que não foi utilizado na realização do capital social. Tema 796 do STF. 3. Irrelevância, para fins de incidência do ITBI, quanto à contabilização do valor excedente por parte da pessoa adquirente do bem imóvel. Precedente do STF. 4. O art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, não faz distinção, para fins de análise da atividade impositiva, entre as situações de transmissão de bens imóveis por meio de realização de capital social, fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica. Interpretação gramatical e finalística da norma constitucional. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO".

• PROCESSO Nº 9900168617/2025 – RICARDO KHICHT

"ACÓRDÃO: Nº 3554/2026: - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR VENAL. 1. Pedido de revisão do valor venal protocolado antes da ciência da fixação do valor da base de cálculo do IPTU, tendo em vista que foram feitas solicitações anteriores, pelo contribuinte, de cancelamentos de duas inscrições imobiliárias de unidades existentes no lote. Não atendimento ao requisito previsto no caput do art. 130 da Lei nº 3.368/2018. 2. Alegações quanto ao desabamento de uma unidade (casa) e destruição de outra (loja) que se referem a alterações de elementos cadastrais – Área Total Edificada no lote e Fator de Correção Número de Unidades no Lote – que compõem os critérios técnico-legais de definição do valor venal do IPTU, previstos no Anexo II da Lei nº 2.597/2008. Não atendimento ao requisito previsto no § 1º do art. 129 da Lei nº 3.368/2018. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

• PROCESSO Nº 030/007317/2022 – RINALDO DE SOUZA BARROS

"ACÓRDÃO: Nº 3555/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO ANUAL. REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS. TRIBUTAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS. ERRO NO REGISTRO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO APROVADO PELO MUNICÍPIO. 1. O erro no registro de projeto de condomínio edilício no Cartório de Registro de Imóveis consiste em irregularidade formal incapaz de afastar a sujeição passiva do IPTU relativo às áreas comuns determinadas originalmente no projeto aprovado pelo município. 2. A convenção de condomínio subscrita pela integralidade dos proprietários das áreas privativas e registrada no Cartório de Registro de Imóveis consiste em declaração do animus domini de todos os subscritores em relação às áreas descritas no texto da convenção como comuns. ART. 13, § 6º DA LEI Nº 2.597/2008; ART. 118 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Atos do Subsecretário de Transportes

Portaria SEMOBI/SST Nº 0017/2026- O Subsecretário de Transportes da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, no cumprimento do disposto no Decreto Municipal nº 13.889/2021 e Decreto Municipal nº 15.103/2023 e ainda com amparo na Lei Federal nº 15.271/2025 em consonância com o Decreto Municipal nº 4.150/84, resolve DEFERIR:

Processos nº 9900041241/2026, 9900029276/2026, 9900037002/2026, 9900042874/2026 e 9900036305/2026

EXTRATO Nº 014/2026

INSTRUMENTO: Concessão de Patrocínio para a realização do evento CONTINENTAL SERIES DOWNHILL NITERÓI 2026; **PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 9900018139/2026; **PARTES:** Município de Niterói, intermédio da Coordenadoria Niterói De Bicicleta, no âmbito da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura e FECIERJ – FEDERAÇÃO DE CICLISMO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, inscrita no CNPJ sob o nº 29.510.575/0001-36; **OBJETO:** Concessão de Patrocínio para a realização do evento "CONTINENTAL SERIES DOWNHILL NITERÓI 2026", a ocorrer nos dias 10, 11 e 12 de abril, no Parque da Cidade no Município de Niterói/RJ. **VALOR:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) à