



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900097787/2024
Data:
Folhas:
Rubrica:

RECURSO DE OFÍCIO

Pedido de Isenção de IPTU

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Processo nº: 9900097787/2024

Contribuinte: Sociedade Hebraica de Niterói

Tributo: IPTU

Inscrição Imobiliária: 265.751-8

O presente processo originou-se de pedido formulado pela Sociedade Hebraica de Niterói objetivando o reconhecimento da imunidade tributária prevista no art. 150, inciso VI, alínea “b” da Constituição Federal em relação ao imóvel de sua propriedade situado na Rua Álvarez de Azevedo, nº 185-A, bairro Icaraí, Niterói – RJ, inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal sob o número 265.751-8.

Subsidiariamente, solicitou aplicação da isenção prevista no art. 6º, inciso IV, do Código Tributário do Município de Niterói (Lei nº 2.597/2008), destinada a proteger da tributação imóveis pertencentes a entidades culturais ou recreativas.

Solicitou o reconhecimento do benefício a partir de 2019, ano em que alega ter encerrado o uso comercial do imóvel.

Restou comprovada a alegada cessação do uso comercial do imóvel, conforme constatou o Coordenador da Coordenadoria de Pareceres e Contencioso Fiscal – COPAC.

A decisão de primeira instância deferiu o pedido de reconhecimento da isenção do IPTU referente aos exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900097787/2024

Data:

Folhas:

Rubrica:

A requerente apresentou recurso solicitando a extensão do benefício para os anos seguintes e às taxas de coleta imobiliária de lixo e de atividade regulatória do município, TCIL e TARM.

A Junta de Revisão Fiscal deferiu o pedido de extensão da isenção para o quinquênio de 2025 a 2029 e indeferiu o pedido de isenção das taxas municipais correlatas – TCIL (Taxa de Coleta de Lixo), prevista no art. 168, inciso II, do CTM, e TARM (Taxa de Atividade Regulatória Municipal), disposta no art. 128, inciso IV, do mesmo diploma normativo.

A matéria relativa à extensão da isenção para o próximo quinquênio foi devolvida para análise do Conselho por meio de Recurso de Ofício.

O valor da isenção deferida ultrapassa o limite mínimo estabelecido pela Resolução nº 049/SFM/2020 para a interposição de recurso de ofício em processos administrativos; portanto, opino pelo conhecimento da peça recursal.

O pedido de reconhecimento da isenção prescrita no art. 6º, IV do Código Tributário Municipal formulado pela Associação requerente expressamente menciona a produção de efeitos prospectivos, ainda que, equivocadamente mencione a produção dos referidos efeitos por prazo indeterminado independentemente de pedido de renovação.

O Código Tributário Municipal garante a exclusão dos créditos tributários para imóveis de propriedade de sociedades desportivas, culturais e recreativas sem finalidade lucrativa, mas impõe o cumprimento do dever de solicitar sua renovação quinquenalmente, no período de 02 de janeiro a 30 de outubro do último ano do quinquênio anterior.

A obrigação acessória imposta assegura o controle acerca do cumprimento dos requisitos para o gozo da isenção por parte do sujeito passivo que, ultrapassado



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900097787/2024

Data:

Folhas:

Rubrica:

o prazo legal de 5 anos, deve solicitar sua renovação como um meio de atestar que ainda se enquadra na hipótese que autoriza a aplicação da norma isentiva.

Considerando que eventual alteração na estrutura ou mudança de atividade do sujeito passivo que o afaste da hipótese prescrita no texto legal deve ser acompanhada pelo cancelamento da isenção, a obrigação de renovar seu pedido quinquenalmente assegura o acompanhamento periódico por parte da Administração Tributária.

Dessa forma, acertou o julgador de primeira instância ao deferir a extensão da isenção considerando os 5 anos posteriores ao pedido formulado em 2024 no qual ficou comprovado o cumprimento dos requisitos para o gozo do benefício, respeitando assim, a vontade do legislador que no § 2º do art. 6º do CTM determina que a solicitação de renovação do benefício só será exigida após 5 anos de seu deferimento.

Diante do exposto, opina-se:

Pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu não provimento, para manter integralmente a decisão da Junta de Revisão Fiscal



**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

Peça 36. Despacho nº 1234567890567087/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cf1f37a0-692d-473a-a780-c4e09ca80127>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890567087/2025
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Ermano Torres Santiago para emitir relatório e voto nos autos, observando que a contagem dos prazos somente se iniciará após a Sessão Administrativa de Treinamento dos Sistemas.

Em 10 de setembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 10/09/2025 16:46:32 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/cf1f37a0-692d-473a-a780-c4e09ca80127>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

**Peça 37. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 1/2025/CC - Conselheiro Ermano
Torres Santiago**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cbe5cb5e-6262-44ca-87c6-c938356b9073>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	1/2025/CC - Conselheiro Ermano Torres Santiago
Assunto	VOTO DO RELATOR
Restrições	"Interno"

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

SENHOR PRESIDENTE E CONSELHEIROS:

Cuida-se de Recurso de Ofício interposto em face de decisão da Junta de Revisão Fiscal, nos autos do processo administrativo nº 9900097787/2024, envolvendo a **Sociedade Hebraica de Niterói** e a inscrição imobiliária nº 265.751-8.

O ponto controvertido reside na extensão da isenção do IPTU concedida em 1ª instância, bem como na possibilidade de aplicação da benesse às taxas TCIL e TARM.

O presente processo administrativo teve início com **petição formulada pela Sociedade Hebraica de Niterói**, visando ao reconhecimento da **imunidade tributária prevista no art. 150, VI, “b”, da Constituição Federal**, por se tratar de entidade de caráter cultural e religioso.

De forma **subsidiária**, requereu a concessão da **isenção prevista no art. 6º, IV, da Lei Municipal nº 2.597/2008 (Código Tributário Municipal de Niterói)**, abrangendo o IPTU, a TCIL e a TARM, relativamente ao imóvel de inscrição nº 265.751-8. Pugnou, ainda, pela **retroatividade do benefício a partir de 2019**, ano em que cessou o uso comercial do bem.

Em **1ª instância**, o Auditor Fiscal **indeferiu a imunidade constitucional**, mas reconheceu a isenção de IPTU com efeitos **retroativos de 2020 a 2024**, fundamentando-se no caráter declaratório do §1º do art. 6º do CTM. Determinou, ainda, a necessidade de **renovação quinquenal**, nos termos do §2º do mesmo artigo. Quanto à TCIL e à TARM, o pleito não foi acolhido, seja por ausência de previsão legal.

O parecer da Representação Fazendária opinou pelo conhecimento e não provimento do RECURSO DE OFÍCIO.

PASSO AO VOTO

A controvérsia cinge-se em três pontos: (i) cabimento da imunidade tributária do art. 150, VI, “b”, da CF; (ii) reconhecimento da isenção de IPTU prevista na Lei Municipal nº 2.597/2008; e (iii) extensão da benesse às taxas TCIL e TARM.

1. Da imunidade constitucional

A imunidade prevista no art. 150, VI, “b”, da CF alcança templos de qualquer culto, compreendidos como os imóveis utilizados diretamente para prática de atividades religiosas. A jurisprudência do STF admite interpretação ampliativa, incluindo imóveis destinados às atividades essenciais da entidade religiosa.

No caso, a autora é entidade cultural e recreativa, com viés religioso, mas o imóvel em questão não é utilizado como templo ou atividade essencial de culto, mas sim como espaço recreativo e cultural. Assim, não há falar em imunidade tributária.

Não se aplica, portanto, ao imóvel em questão, que é edificado e utilizado para fins culturais, sendo inviável estender-lhe a isenção pleiteada.

2. Da isenção de IPTU

O art. 6º, IV, da Lei Municipal nº 2.597/2008 prevê isenção de IPTU para imóveis pertencentes a entidades culturais e recreativas sem fins lucrativos. O §1º do mesmo dispositivo estabelece que a isenção possui natureza declaratória, razão pela qual seus efeitos retroagem ao momento em que preenchidos os requisitos legais.

Consta dos autos que desde 2020 o imóvel não mais possui uso comercial, sendo utilizado exclusivamente para fins culturais, o que autoriza a retroatividade da isenção a partir desse exercício.

O §2º do art. 6º dispõe que a isenção terá validade quinquenal, exigindo renovação ao término do período, o que também deve ser observado.

3. Da extensão às taxas TCIL e TARM

A TCIL possui natureza de taxa de serviço, contraprestacional, vinculada à coleta de lixo, cuja isenção somente se aplica a terrenos não edificadas (art. 168, II, CTM). Já a TARM decorre do poder de polícia municipal sobre atividades econômicas (art. 128, IV, CTM).

De toda forma, ainda que superado o óbice formal, a natureza jurídica da TARM não se confunde com a do IPTU ou da TCIL, não havendo amparo legal para a isenção pretendida.

Diante do exposto, **voto pelo DESPROVIMENTO do Recurso de Ofício**, mantendo-se integralmente a decisão da Junta de Revisão Fiscal que:

a) reconheceu a isenção do IPTU em favor da Sociedade Hebraica de Niterói, com efeitos retroativos a 2020 (§1º do art. 6º do CTM) e vigência prospectiva até 2029 (§2º do mesmo artigo);

b) indeferiu o pedido de extensão do benefício às taxas TCIL e TARM.

É como voto.

Niterói, 17 de setembro de 2025.

Ermano Santiago

Conselheiro

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/09/2025 12:15:17 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/cbe5cb5e-6262-44ca-87c6-c938356b9073>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

Peça 38. Despacho nº 1234567890642437/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4968a811-f8e1-44c6-9608-b8ad8b4eca2f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890642437/2025
Assunto	Aberto vistas ao Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Carlos Mauro Naylor, para sua manifestação tendo em vista o pedido de vistas dos autos na Sessão de julgamento ocorrido na data de 15/10/2025, observando os prazos regimentais.

CC em 16 de outubro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 16/10/2025 16:34:34 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/4968a811-f8e1-44c6-9608-b8ad8b4eca2f>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

**Peça 39. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 1/2025/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/f8fbc5a8-0def-4630-9e0c-045b54e1c210>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	1/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 1/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Por	Carlos Mauro Naylor
Em	06/11/2025 07:36:36
Razão	Retificação de informação incorreta



**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

**Peça 40. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 2/2025/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/ebf30178-d408-439d-8cff-581440862eda>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	2/2025/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

Voto divergente

EMENTA: RECURSO DE OFÍCIO. IPTU. TARM - TAXA DE ATIVIDADE REGULATÓRIA DO MUNICÍPIO. TCIL - TAXA DE COLETA IMOBILIÁRIA DE LIXO. PEDIDO DE ISENÇÃO.

É nula, por vício de competência, a decisão da Junta de Revisão Fiscal sobre pedido de isenção não denegado expressamente pela autoridade competente referida no art. 121 da Lei nº 3.368/2018.

ARTS. 26, 28, 119 E 121 DA LEI Nº 3.368/2018 E ART. 1º, III, DA RESOLUÇÃO Nº 003/SMF/2024. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO.

Senhor Presidente, demais conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

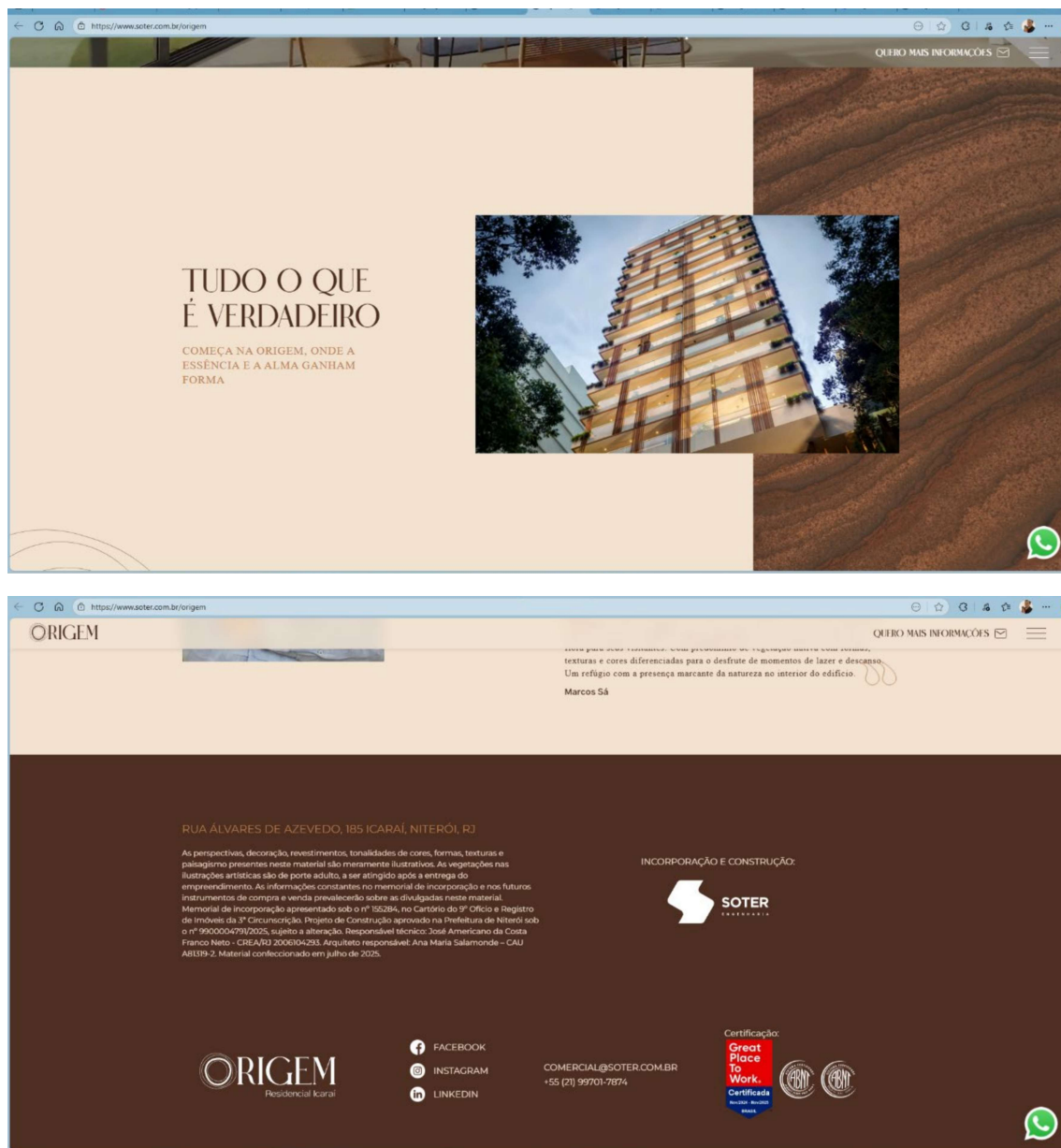
Na Sessão de Julgamento nº 1.587, realizada em 15/10/2025, solicitei vista dos autos do processo em questão, motivado por algumas evidências de fato conhecidas por mim e que compartilho com os senhores. A primeira delas, um fato notório para aqueles que, como eu, moram em local próximo ao endereço do imóvel em que se situava a sede da Sociedade Hebraica de Niterói, é que, nos últimos anos, esse imóvel vinha sendo utilizado como canteiro de obras a serviço da construção do Edifício Algarve, obra realizada pela Construtora Bacos em um terreno na própria Rua Álvares de Azevedo, em frente ao imóvel então pertencente à Hebraica. A foto da Figura 1, produzida pelo Google Street View, é de outubro de 2021 e apresenta bem essa atividade de canteiro de obra a que me referi, consistindo num indício claro de que, pelo menos, a partir do fato gerador do IPTU ocorrido em 1º de janeiro de 2022, o recorrente não teria mais direito à isenção prevista no art. 6º, IV da Lei nº 2.597/2008, tendo em vista o disposto no § 6º do artigo mencionado.

Figura 1 – Foto da fachada da sede da Sociedade Hebraica de Niterói (imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo nº 185) produzida em outubro de 2021. Fonte: Google Street View.



Outro fato notório é que, em agosto de 2025, foi lançado comercialmente o empreendimento Origem Residencial Icarai, um edifício com duzentas unidades imobiliárias a ser construído exatamente no imóvel em que ficava a sede da Hebraica. As figuras 2 e 3 apresentam imagens extraídas da internet, de uma peça publicitária da construtora Soter com o objetivo de divulgar o lançamento do empreendimento.

Figuras 2 e 3 – Imagens extraídas da internet, de uma peça publicitária da construtora Soter com o objetivo de divulgar o lançamento do empreendimento Origem Residencial Icarai.



Fiquei curioso e busquei saber se o imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo nº 185 ainda pertencia à Sociedade Hebraica de Niterói. Verifiquei que não. A propriedade do imóvel foi transferida para a SPE SOT XII AAZ Incorporações SPE Ltda., CNPJ nº 50.290.101/0001-12, sendo que as informações sobre essa transação foram incluídas no sistema de emissão de guias de pagamento do ITBI em 14/05/2025, tendo sido pago esse

imposto em 01/07/2025, data da lavratura da escritura pública de compra e venda que foi objeto de registro em 27/07/2025 conforme mostram as figuras 4 e 5:

Figura 4 – Extrato do sistema e-Cidade, módulo do ITBI

Consultas > Cadastro Técnico Municipal (Novo)

Dados de ITBI Guia - 15093516

Tipo: Urbano

Tipo de Transação: 242

Valor Total da Guia: 42.000.000,00

Valor Total a Pagar: 840.000,00

Transmitente: SOCIEDADE HEBRAICA DE NITEROI

Adquirente: SPE SOT XII AAZ INCORPORACOES SPE LTDA

Email de Contato: VAGAS DE GARAGEM 9 PERCENTUAL TRANSMITIDO 100% E CONFORME O PROCESSO 9903148151025, O LANÇAMENTO ENLOBOU AMBAS AS UNIDADES CADASTRADAS NA PRV PARA O LOTE: INSCRICAO 905.730-6 E INSCRICAO 265.751-8, TOTALIZANDO A AREA TRANSMITIDA DE 1.832,98 M².

Data de Inclusão: 14/05/2025

Origem: DBParcial

Usuário: RODRIGO FULCONI BRANCO

Observação: VAGAS DE GARAGEM 9 PERCENTUAL TRANSMITIDO 100% E CONFORME O PROCESSO 9903148151025, O LANÇAMENTO ENLOBOU AMBAS AS UNIDADES CADASTRADAS NA PRV PARA O LOTE: INSCRICAO 905.730-6 E INSCRICAO 265.751-8, TOTALIZANDO A AREA TRANSMITIDA DE 1.832,98 M².

Detalhamento:

Dados do Imóvel

Situação

Valores Informados / Avaliados

Formas de Pagamento Informado

Formas de Pagamento Avaliação

Transmitentes

Adquirentes

Beneficiários

Atribuições Realizadas

Guias Emitidas

Cancelamento

Volta

Assessoria: 1 - MUNICIPIO DE NITEROI Departamento: 178 - SMF - SECIF - CADAST. IMOBILIÁRIO FISCAL

DATA: 14/05/2025 Exercício: 2025

Figura 5 – Registro da escritura de compra e venda do imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo nº 185.

Ornelas, digital. Matrícula nº 94/00126, Oficiala Substituta. Abertura de Matrícula assinada eletronicamente por Rosângela da C. O. Ornelas, Substituta, matrícula nº 94/00126.

R-1-M-39516-(COMPR E VENDA)- 24/07/2025. TRANSMITENTE: SOCIEDADE HEBRAICA DE NITEROI, com sede na rua Álvares de Azevedo, nº 185, Icarai, Niterói-RJ, inscrita no CNPJ sob nº 30.148.232/0001-84. ADQUIRENTE: SPE SOT XII AAZ INCORPORACOES SPE LTDA, com sede na rua Quinze de Novembro, nº 94, sls. 1202/1203 Torre Sul, Centro, Niterói-RJ, inscrita no CNPJ sob nº 50.290.101/0001-12. A transmitente vendeu a adquirente, pelo preço certo e ajustado de R\$ 42.000.000,00, integralmente recebido, o imóvel anteriormente matriculado; tudo de conformidade com a escritura de compra e venda, lavrada em 01/07/2025, em notas do 9º Ofício de Niterói-RJ, no Lº 878, fls. 118/124, ato nº 065 e escritura Declaratória lavrada nas mesmas notas, em 14/07/2025, no Lº 878, fls.134, ato 067, prenotadas em 14/07/2025, no Lº 1-J, sob o nº 155285. O imposto de transmissão foi pago em 01/07/2025, no valor de R\$ 840.000,00, conforme guia de lançamento nº SMF/15093516/2025. O Laudêmio nº 400A0001YU2, devido ao Asilo de Santa Leopoldina foi pago em 15/07/2025, no valor de R\$136.295,22. Selo de Fiscalização Eletrônica nº EEXJ 37571 WBR. Niterói-RJ, 24/07/2025. Ato assinado eletronicamente por Rosângela da C. O. Ornelas, Substituta, matrícula nº: 94/00126.-

O memorial de incorporação correspondente à obra que será realizada no imóvel que era sede da Hebraica foi averbado em 06/08/2025 após a nova proprietária do imóvel ter obtido a licença para construir em 22/07/2025, despachada no processo nº 9900004791/2025. Examinando esse processo de licenciamento, verifiquei que ele havia sido protocolizado em 17/01/2025, sendo que a SPE SOT XII AAZ Incorporações Ltda. já se apresentava à Prefeitura de Niterói como a proprietária do imóvel desde a petição inicial de licenciamento da obra. Aliás, a referida SPE, inscrita no CNPJ em 12/04/2023, com o ingresso da Bacos Engenharia Ltda. em seu quadro societário, constituiu-se como uma *joint venture* com personalidade jurídica entre as construtoras Bacos e Soter tendo como propósito específico a realização do empreendimento Origem Residencial Icaraí, o que é um indício de que a negociação do imóvel já estaria ocorrendo desde 01/11/2024 (data de ingresso da Bacos na SPE), momento anterior à segunda petição feita pela Sociedade Hebraica de Niterói reiterando a solicitação do direito à isenção do IPTU com fundamento no art. 6º, inciso IV, da Lei nº 2.597/2008 em relação ao imóvel inscrito sob o nº 2657518 e estendendo seu pedido para que alcançasse também o imóvel matriculado sob o nº 57026.

Figura 6 – Averbação do memorial de incorporação.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA LIVRO 2		CNM:089417.2.0039516-73	
MATRÍCULA	FOLHA	9º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI - RJ	
39.516	01-V	2	
R.2.M-39516- (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO) -06/08/2025. A proprietária SPE SOT XII AAZ INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.101/0001-12, com sede na rua Quinze de Novembro nº 04, salas 1202, Torre Sul, Centro, Niterói-RJ, na qualidade de incorporadora/proprietária do terreno situado à rua Álvares de Azevedo nº 185A, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, apresentou a este Cartório de Registro de Imóveis, todos os documentos exigidos pelo artigo 32 da Lei 4591 de 16/12/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 08/03/65, referente ao memorial de incorporação para construção na totalidade do terreno acima matriculado, programou-se uma edificação de destinação mista - Residencial multifamiliar, cujo projeto construtivo foi aprovado em 22/07/2025, pela Prefeitura Municipal de Niterói, através do processo nº 9900004791/2025, e terá a denominação de "ORIGEM RESIDENCIAL ICARAÍ" compreende em seu todo 19 (dezenove) pavimentos. Trata-se de um empreendimento de natureza mista Residencial multifamiliar com lojas no embasamento, sendo o prédio composto pelos seguintes pavimentos: Subsolo, Semienterrado, Térreo, Pavimento intermediário, 2º Pavimento, 3º ao 14º Pavimento, Cobertura, Caixa d'água. Tendo o empreendimento um total de 240 unidades, sendo 200 (duzentas) unidades autônomas tipo, numeradas de 201 a 208 e 301 a 316 até 1401 a 1416, 8 (oitto) coberturas lineares com a numeração 1501 a 1508, duas lojas no térreo e 240 (duzentos e quarenta) vagas para guarda de automóveis de passeio. Os diferentes pavimentos do prédio assim se descrevem: DAS ÁREAS COMUNS: As áreas e coisas comuns são insusceptíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, sendo, também, com as exceções previstas nesta Convenção, insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. No ORIGEM RESIDENCIAL ICARAÍ são assim descritas:			

Figura 7 – Cartão do CNPJ da SPE SOT XII AAZ Incorporações SPE Ltda.

about:blank



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.290.101/0001-12 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 12/04/2023
NOME EMPRESARIAL SPE SOT XII AAZ INCORPORACOES SPE LTDA				
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****				FORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada				
LOGRADOURO R QUINZE DE NOVEMBRO		NÚMERO 4	COMPLEMENTO SALA 1202 E 1203	
CEP 24.020-125	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO NITERÓI		UF RJ
ENDEREÇO ELETRÔNICO SOTER_ADMINISTRATIVO@SOTER.COM.BR		TELEFONE (21) 2716-9393		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****				
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA				DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 12/04/2023
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL				
SITUAÇÃO ESPECIAL *****				DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.
Emitido no dia 03/11/2025 às 01:03:22 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



Figura 8 – Imagem extraída de pesquisa na internet no site advdinamico.com.br .

X

✓

Spe Sot Xii Aaz Incorporacoes Spe LTDA - CNPJ 50.290.101/0001-12 | Adv ...
advdinamico.com.br

Spe Sot Xii Aaz Incorporacoes Spe LTDA

50.290.101/0001-12 • Ativa

Consultar Processos



Bacos Engenharia S.a.

Sócio

01/11/2024





Soter Sociedade Tecnica de Engenharia S/A

Sócio

12/04/2023



Figura 9 – Capa do processo em que a SPE SOT XII AAZ Incorporações SPE Ltda. obteve a licença de obra no imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo, nº 185.

1



Processo (de Construção de Edificação Residencial Multifamiliar) nº 9900004791/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/processo/610f1282-a645-499f-8ae3-a81d4fc2aa6e>

Tipo	Processo (de Construção de Edificação Residencial Multifamiliar)
Número	9900004791/2025
Assunto	17012025.112746/00142
Interessados	2217 - SMU - UDPE - DIRETORIA (22.1)
Aberto em	17/01/2025
Setor autuante	1989 - SMU - USPA - PROTOCOLO GERAL (22.1)

Processo emitido pelo sistema e-CIGA em 17/01/2025 13:12:50 (Horário de Brasília).

Figura 10 – Cópia da procuração anexada ao processo de construção de edificação residencial multifamiliar nº 9900004791/202 (em fls.17 daquele processo), em que a SPE SOT XII AAZ Incorporações SPE Ltda. outorga poderes específicos à arquiteta responsável pelo projeto para que esta possa representar a SPE junto aos órgãos públicos com a finalidade de obter aprovação e licença a realização da obra no imóvel situado na Rua Álvares de Azevedo nº 185.



SOTER
ENGENHARIA

PROCURAÇÃO

Pelo presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO, **SPE SOT XII AAZ INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua XV de novembro, 04 – 1202/1203 Torre Sul, Centro - Niterói - RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.101/0001-12, neste ato representada por seus administradores **LEONARDO PERRONE POERNER**, brasileiro, divorciado, bacharel em administração, portador da carteira de identidade 11.663.509-5, expedida pelo IFP/RJ, em 11/07/1995, inscrito no CPF/MF sob o nº 865.914.367-15, e **RODRIGO PECLY MOREIRA**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da carteira de identidade RG nº 2012105610 CREA/RJ, expedida em 20/07/2017, inscrito no CPF sob o nº 122.261.097-30, ambos com endereço comercial na Rua Quinze de Novembro nº 4, salas 1202 e 1203 Torre Sul, Centro – Niterói/RJ, conforme Contrato Social., constitui e nomeia sua bastante procuradora **ANA MARIA SALAMONDE DE CAMPOS**, brasileira, arquiteta, divorciada, portadora da identidade nº A81319-2 CAU/BR e inscrita no CPF sob o nº 306.820.887-49, residente e domiciliada na cidade de Niterói/RJ., a quem concede poderes para representar a OUTORGANTE junto a quaisquer repartições públicas federais, estaduais, municipais, autárquicas e concessionárias, notadamente a Prefeitura Municipal de Niterói, Emusa, Nittrans, Águas de Niterói, para o fim de requerer a aprovação e licença dos projetos de construção de um empreendimento a ser realizado na Rua Alvares de Azevedo, 185 - Bairro Icaraí, Niterói, RJ, podendo assinar plantas, requerimentos e quaisquer papéis e documentos que se fizerem necessários, acompanhando junto aos órgãos competentes o respectivo processo administrativo, concordando com ou impugnando quaisquer exigências, fazendo as quotas e alterações pertinentes, podendo receber intimações, firmar compromisso, fazer declarações, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, requerer e pagar licenças e tudo mais que se fizer necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Niterói, 16 de janeiro de 2025.



SPE SOT XII AAZ INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Ciente dessas informações, como já disse antes, resolvi solicitar vista dos autos e verificar com atenção a natureza e o alcance dos pedidos feitos pela Sociedade Hebraica de Niterói ao longo do presente processo administrativo.

Na primeira petição, direcionada ao Departamento de Tributação, a Hebraica solicita, no final do texto (fls. 43), que lhe “seja reconhecida a imunidade prevista no art. 150, VI, b, da Constituição Federal, ou, subsidiariamente, a isenção prevista no art. 6º, IV, do Código Tributário Municipal, devendo ser anulados todos os créditos tributários, inscritos em dívida ativa ou não, relacionados à matrícula nº 2657518 registrada perante a PMN, por prazo indeterminado, independentemente de pedido de renovação direcionado à Secretaria Municipal de Fazenda”.

Na segunda petição, igualmente apresentada ao Departamento de Tributação, no último parágrafo do texto (fls. 53 e 54), a Hebraica retifica o pedido anterior para abranger não somente o imóvel de matrícula nº 2657518, mas também de nº 57026, “devendo o Município anular todos os supostos créditos tributários vencidos, bem como abster-se de efetuar cobrança dos supostos créditos tributários na forma requerida na petição inicial”.

Depois dessas duas petições, houve um parecer opinando ‘pela concessão da isenção para os exercícios de 2020 e seguintes’ e uma decisão da autoridade competente para decidir sobre reconhecimento de direito à imunidade tributária e à concessão de isenções de tributos municipais, o Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal. Essa decisão (fls. 73 e 74) reconheceu o direito da Hebraica à isenção do IPTU nos termos do art. 6º, IV, da Lei nº 2.597/2008 e determinou o cancelamento de todos os créditos tributários, inclusive os inscritos em dívida ativa, relacionados aos imóveis de matrículas nº 2657518 e 57026, atendendo a maior parte dos pedidos feitos expressamente no texto das duas petições. Entretanto, não atendeu ao pedido de que o reconhecimento do direito à isenção fosse feito por prazo indeterminado, sem que houvesse necessidade de solicitação da renovação. Em vez disso, o Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal reconheceu a isenção relativamente ao período de 2020 a 2024 e informou à Hebraica que o benefício fiscal concedido por esse período deveria ser objeto de pedido de renovação, nos termos do §2º do art. 6º da Lei nº 2.597/2008.

Após a ciência dessa decisão, a Hebraica fez uma terceira petição, novamente dirigida ao Departamento de Tributação. Ao final do texto da petição, solicitou que “sejam reconhecidas as isenções tributárias previstas nos arts. 6º, IV, 128, IV, e 168, II, todos do Código Tributário Municipal, declarando-se a isenção tributária de IPTU/TCIL e TARM, hipótese em que são excluídos os créditos tributários (arts. 175, I, do CTN) pelo prazo quinquenal disposto no art. 6º, § 2º do CTM, ocasião em que deverá ser intimada a SOCIEDADE HEBRAICA para a formalização de pedido de renovação direcionado à Secretaria Municipal de Fazenda”.

Observe-se que a terceira petição feita pela Hebraica não era uma contestação à decisão do Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal. Não há, na petição, nenhuma insistência nos pedidos pelo reconhecimento do direito à imunidade tributária ou à concessão da isenção do IPTU por prazo indeterminado, ambos expressamente indeferidos na referida decisão. Em vez disso, a Hebraica apresentou pedido de renovação do IPTU “pelo prazo quinquenal disposto no art. 6º, §2º do CTM”, conforme indicado pela própria decisão, e aproveitou para fazer outras duas solicitações de reconhecimento

de benefícios fiscais: 1) a isenção da TARM prevista no art. 168, II, a que têm direito as associações de classe, culturais, recreativas e desportivas; e 2) a isenção da TCIL prevista no art. 168, II, a que têm direito os terrenos não utilizados para fins comerciais ou de prestação de serviços.

Note-se que nenhum dos três pedidos tem como objetivo a contestação de decisão que denegou a concessão de benefício fiscal previsto em lei municipal ou de reconhecimento de imunidade conforme dispõe o inciso IV do art. 1º da Resolução 003/SMF/2024, que trata da competência da Junta de Revisão Fiscal para apreciar e julgar pedidos feitos pelo contribuinte. Em sua terceira petição, que foi remetida à JRF e apreciada por ela equivocadamente como se tivesse caráter contencioso, a Hebraica solicitou o reconhecimento de mais direitos e não contestou a denegação dos seus pedidos que haviam sido feito anteriormente e que foram indeferidos pela autoridade competente para decidir sobre esse tipo de solicitação.

Nesse sentido, a 9ª Turma da Junta de Revisão Fiscal não tinha competência para decidir sobre nenhum dos pedidos feitos na terceira petição apresentada pela Hebraica: não era competente para determinar a renovação da isenção do IPTU pelo período de 2025 a 2029, pois esta não havia sido denegada pelo Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal, e não era competente para apreciar e julgar se a Hebraica tinha o direito ao reconhecimento da isenção da TARM ou da TCIL que nem havia sido pedido nas duas petições anteriores.

Portanto, considero que há vício de competência no acórdão da autoridade de 1ª instância, visto que a competência para conceder benefícios fiscais que ainda não tenham sido denegados é do Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal. Desse modo, com fundamento no art. 26 e no exercício da competência determinada no art. 28, ambos da Lei nº 3.368/2018, voto no sentido de conhecer o recurso de ofício e dar a ele provimento, com a declaração de nulidade por vício de competência, remetendo os autos ao Coordenador de Pareceres e Contencioso Fiscal para que decida sobre os pedidos formulados em fls. 119 e 122.

Em 5 de novembro de 2025.

Carlos Mauro Naylor - Revisor

Assinado eletronicamente por:

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

em 06/11/2025 07:42:32 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/ebf30178-d408-439d-8cff-581440862eda>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

Peça 41. Despacho nº 1234567890710268/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1da75174-4cfa-4fdb-bfbc-6d9941678b90>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890710268/2025
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900097787/2024

CONTRIBUINTE: - SOCIEDADE HEBRAICA DE NITERÓI

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

1.590ª SESSÃO

HORA: 10:06

DATA: 05/11/2025

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. José Luiz Pimentel Fernandes

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: Carlos Mauro Naylor

CC em 05 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/11/2025 16:49:54 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/1da75174-4cfa-4fdb-bfbc-6d9941678b90>





Processo (de Reconhecimento de Imunidade do IPTU) nº 9900097787/2024

Peça 42. Despacho nº 1234567890710289/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/17341fcf-00f0-4bfd-ab1e-cb4d5d467f03>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890710289/2025
Assunto	Acórdão nº 3506/2025 Sociedade Hebraica de Niterói
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 990097787/2024

Recorrente: - Fazenda Pública Municipal

Recorrido: - Sociedade Hebraica de Niterói

Relatora: - Ermano Torres Santiago

Revisor: - Carlos Mauro Naylor

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e provimento do recurso de ofício, acompanhando o voto do conselheiro revisor.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO 3506/2025: Recurso de Ofício. IPTU. TARM – Taxa de Atividade Regulatória do Município. TCIL – Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo. Pedido de Isenção. É nula, por vício de competência, a decisão da Junta de Revisão Fiscal sobre pedido de isenção não denegado expressamente pela autoridade competente referida no art. 121 da Lei nº 3.368/2018. Arts. 26, 28, 119 e 121 da Lei 3.368/2018 e art. 1º, III da Resolução nº 003/SMF/2024. Recurso de Ofício conhecido e provido”.

CC em 05 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/11/2025 16:49:54 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/17341fcf-00f0-4bfd-ab1e-cb4d5d467f03>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

Peça 43. Despacho nº 1234567890710314/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/d84b6b01-5a12-4aee-9e8f-4e7c834d8c70>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890710314/2025
Assunto	Comunicar a decisão e publicar
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A Secretaria do Conselho para providenciar a comunicação e publicar o Acórdão.

CC em 18 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/11/2025 16:49:54 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/d84b6b01-5a12-4aee-9e8f-4e7c834d8c70>





**Processo (de Reconhecimento de Imunidade do
IPTU) nº 9900097787/2024**

Peça 44. Despacho nº 1234567890716876/2025



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/c847d79e-fa53-42a0-ba0b-c6de5cc90561>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	1234567890716876/2025
Assunto	Publicação do Acórdão 3506.25
Restrições	"Interno"

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

NOTA:

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

Portarias

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

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

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

Corrigenda

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

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

GABINETE DA VICE PREFEITA**Corrigenda**

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

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

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

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

Despachos da Secretária

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

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

Isenção de IPTU

Requerente: IGREJA BATISTA INDEPENDENTE

Exigências:

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

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

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

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

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

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

• 99000119349/2025 – BEATRIZ GARCIA NOGUEIRA

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

• 99000119363/2025 – BIANCA GARCIA NOGUEIRA

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

• 9900005927/2025 – RG CORTES ENGENHARIA LTDA

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

• 030/003173/2021 – BIBIANA MATTOS FONSECA

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

Solicitação de republicação do Acórdão nº 3506/2025

De Nilceia Duarte <nilceia.duarte@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Data ter, 25/11/2025 16:30

Para Secretaria de Fazenda <gabinete@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

 1 anexo (25 KB)

PEDIDO PARA RETIFICAR PUBLICAÇÃO PA. 990097787.24 SOC. HEBRAICA.docx;

Prezadas colegas. Boa tarde.

Solicitamos, por obséquio a republicação do Acórdão 3506/25, por ter havido um lapso por parte desta que subscreve.

Atenciosamente,

Nilceia Duarte

Art. 5º. A Equipe de Gestão e de Fiscalização da Contratação deverá realizar, de forma preventiva, rotineira e sistemática, todas as atividades previstas nos artigos 17 e seguintes do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 6º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

EXTRATO DE CONTRATO INSTRUMENTO

Nota de Empenho nº 003348/2025. **PARTES:** MUNICÍPIO DE NITERÓI, por meio da Secretaria Executiva e a Sociedade Empresária ESAFI – Escola de Administração e Treinamento LTDA. **OBJETO:** Inscrição de servidores da Secretaria Executiva (SEEXEC) no curso “Gestão e Fiscalização de Contratos da Administração Pública de acordo com a Nova Lei de Licitações”, que ocorrerá nos dias 03 a 05 de dezembro de 2025, de forma presencial, na cidade de Fortaleza/CE. **FUNDAMENTO LEGAL:** Artigo nº 74, inciso III, “f”, da Lei nº 14.133/2021. **VALOR:** R\$ 7.780,00 (sete mil setecentos e oitenta reais) **DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:** NATUREZA DAS DESPESAS: 33.90.39; FONTE DE RECURSO 1.704.02, PROGRAMA DE TRABALHO: 1001.04.128.0145.6273 **DATA DA EMISSÃO:** 18 de novembro de 2025. **DATA DA ASSINATURA:** 18 de novembro de 2025. **PROCESSO ADMINISTRATIVO** Nº 9900229024/2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900234274/2025	Deferido
Progressão Funcional	9900205641/2025	Deferido

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO FONSECA

EXTRATO DE TERMO ADITIVO Nº 001/2025

PROCESSOS: 9900024051/2024. **INSTRUMENTO:** 1º Termo Aditivo ao Termo de Colaboração SEMUG/ARF nº 01/2024. **PARTES:** Administração REGIONAL DO FONSECA, CUBANDO E CARAMUJO e, do outro lado, a OFICINA DO PARQUE, inscrita no CNPJ sob o nº 05.583.205/0001-60; **OBJETO:** Prorrogação de prazo do Termo de Colaboração SEMUG/ARF nº 01/2024, cujo objeto é a execução de apoio da administração pública municipal para execução do projeto de gestão educacional, administrativo e manutenção de 2 (dois) espaços Nova Geração (ENG's), localizados no Fonseca e Cantagalo. **PRAZO:** 12 (doze) meses. **VALOR:** R\$ 9.999.425,77 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e sete centavos), sendo empenhados inicialmente, R\$ 3.191.877,15 (três milhões cento e noventa e um mil oitocentos e setenta e sete reais e quinze centavos.). **VERBA:** Natureza das Despesas: 3.3.3.5.0.85.01.00.00; Programa de Trabalho: 31.01.04.422.0135.6292; Fonte de Recurso: 1.704.02; Nota de empenho: 003400/2025. **FUNDAMENTO:** Lei nº 13.019/2014, bem como pelo art. 67, I, c, do Decreto Municipal nº 13.996/2021. Data de Assinatura: 25/11/2025

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE JURUJUBA

PORTARIA ARJ Nº 01/2025- O Administrador Regional de Jurubá, em conformidade com Processo Administrativo nº 030028023/2019, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o estabelecido no Decreto 13.996/2023, e tendo em vista o que estabelece a legislação em vigor.

Art. 1º - Designar o Gestor e os membros para compor a Comissão de Monitoramento e Avaliação, nos termos do art. 2º, incisos VI e XI da Lei Federal 13.019/2014, referente a parceria constante no Chamamento Público ARJ nº 001/2020 – Execução da gestão do Centro de Artes e Esportes Unificada Ismael Silva (CEU de Jurubá), coordenando as atividades esportivas, culturais, de lazer, educacionais e aparelhos necessários para sua prática:

I. RODRIGO DOS SANTOS, Mat.: 12469470, GESTOR;

II. CONCEIÇÃO JEREMIAS DA SILVA NETA, Mat.: 12457560, MEMBRO DA COMISSÃO;

III. ROSA MARIA DE MORAIS TELES, Mat.: 12411927, MEMBRO DA COMISSÃO;

Art. 2º - Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente aquelas constantes de atos anteriores que tratem da Comissão de Monitoramento e Avaliação da parceria decorrente do Chamamento Público ARJ nº 001/2020.

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

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Atos do Secretário

PORTARIA Nº 084/SMF/2025- O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA, no uso de suas atribuições legais, considerando a previsão do art. 9º do Decreto Municipal nº 14.730/23, **RESOLVE:**

Designar a servidora Raffaella Mazzoli da Rocha Fiuza, matrícula 1.243.246-0, em substituição à servidora Luciana Coutinho Gloria, matrícula 1.248.047-0, para integrar a equipe de planejamento constituída para contratação da plataforma de “Solução Blockchain – Cadastro Compartilhado da Receita Federal (b-Cadastrós)”- Processo administrativo nº 9900119464/2025.

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

Processo nº 9900219366/2025

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 ESAFI – Escola de Administração e Treinamento Ltda, inscrita no CNPJ 35.963.479/0001-46, no valor de R\$ 4.490,00 (quatro mil, quatrocentos e noventa reais), para a inscrição de um servidor da Secretaria Municipal de Fazenda no curso de Gestão do Patrimônio Imobiliário na administração Pública, entre os dias 25 a 28 de novembro de 2025, na modalidade presencial em Recife/PE.

CORRIGENDA

Na publicação do dia 20/11/2025,

onde se lê:

● 9900097787/2024 – SOCIEDADE HEBRAICA DE NITERÓI

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

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

Leia-se:

● 9900097787/2024 – SOCIEDADE HEBRAICA DE NITERÓI

“ACÓRDÃO: Nº 3506/2025: Recurso de Ofício. IPTU. TARM- Taxa de Atividade regulatória do Município. TCIL – Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo. Pedido de Isenção. É nula, por vício de competência, a decisão da Junta de Revisão Fiscal sobre pedido de isenção não denegado expressamente pela autoridade competente referida no art. 121 da Lei nº 3.368/2018. Arts. 26, 28, 119 e 121 da Lei 3.368/2018 e art. 1º, III da Resolução nº 003/SMF/2024, Recurso de Ofício conhecido e provido.”

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Coordenadoria Niterói de Bicicleta

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO

CONB | SEMOBI Nº 004/2025

Homologo o resultado do procedimento de Dispensa de Licitação Eletrônica Sem Disputa nº 131/2025 – CONB | SEMOBI nº 07/2025, referente ao Processo Administrativo nº 9900189941/2025, que visa a Contratação de empresa para o fornecimento de materiais gráficos personalizados, com vistas a atender às necessidades da Coordenadoria Niterói de Bicicleta, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência, adjudicando a empresa: BATAM PRODUÇÕES LTDA, inscrito do CNPJ sob nº 21.536.570/0001-70, perfazendo o total de R\$ 61.144,00 (sessenta e um mil cento e quarenta e quatro reais), com base legal no art. 75, inciso II da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações.

SECRETARIA MUNICIPAL ORDEM PÚBLICA

Departamento de Fiscalização de Posturas

- INTIMAÇÃO Nº 03528 DE 19/11/2025 – DL – ASSES. EMPRESARIAL S/C LTDA – ALAMEDA SÃO BOA VENTURA, 942/202 FONSECA – CNPJ 42.279.562/0001-66;