



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 144

Processo 030033561/2019

RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

RECORRENTE/RECORRIDO: CLÁUDIO ANTUNES MARTINELLI.

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167210-4- Rua das Orquídeas, 1, AP 19, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 63 a 82) e recurso de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 51), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares do imóvel inscrito sob o número 167210-4 em função das alterações cadastrais realizadas por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019 por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m² do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

A autoridade julgadora de primeira instância julgou o pedido parcialmente procedente a fim de cancelar os lançamentos complementares do imóvel, porém mantendo-se as alterações cadastrais promovidas, com efeitos para os exercícios seguintes.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 63 a 82) e requereu (i) a suspensão da exigibilidade dos débitos, inclusive dos exercícios seguintes, (ii) a reforma da decisão a fim de que fosse retirada a área comum do terreno do condomínio considerada no cálculo do valor venal do seu imóvel, (iii) a declaração da nulidade do procedimento fiscal e dos lançamentos complementares, (iv) a emissão dos carnês de 2020 e 2021 pelos valores originais, sem multa ou outros encargos; (v) subsidiariamente, o reconhecimento da impossibilidade de incidência de qualquer multa, juros ou outros encargos moratórios e (vi) o desprovemento do recurso de ofício.

É o relatório.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 145

Processo 030033561/2019

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 11/06/2021 (fl. 57). Em que pese a petição recursal em papel ter sido apresentada em 12/07/2021, verifica-se que o contribuinte encaminhou sua petição recursal por e-mail em 10/07/2021 (fl. 61), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008. Sendo assim, o recurso é tempestivo.

Da legitimidade

O recorrente corresponde ao proprietário do imóvel objeto do processo e, por esse motivo, é parte legítima para pleitear junto à SMF em processos relativos à sua propriedade.

Do recurso voluntário

Da natureza da área denominada “área condominial”

Em síntese, o recorrente alega a área de 368.375,76 m² que consta no projeto do Condomínio Village Itacoatiara como “área condominial” permaneceu na propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva, José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta e Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes Silva após o desmembramento da gleba 01-B.

Após análise detalhada dos documentos anexados aos autos e daqueles juntados aos autos do processo 030000576/2020, conclui-se que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m² corresponde a uma área comum do condomínio pelos seguintes motivos:

- 1) Na planta aprovada pela SMU ora anexada a área de 368.375,76 m² está descrita como área condominial;



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

2) No português, o sufixo “al” possui três sentidos¹:

- a) Ideia de relação, pertinência
- b) Cultura de vegetais
- c) Noção coletiva ou de quantidade, como em areal, pombal.

Tal sufixo é usado em inúmeras palavras para dar ideia de pertencimento ou relação, tais como “semanal” (da semana), “recursal” (do recurso), “perimetral” (do perímetro), entre outras.

Sendo assim, a expressão “área condominial” se enquadra perfeitamente à ideia de “**área do condomínio**”, e não à uma área privativa, ainda mais quando a planta em que foi inserida é um projeto de um condomínio horizontal.

Se o proprietário do lote original quisesse que a “área condominial” ficasse vinculada aos proprietários originais do lote, sem integrar o condomínio como área comum, e com as mesmas características de uma área privativa, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto, e não como área condominial. Nesse caso, receberia uma denominação formada por “AP” seguida de um número, como é o caso das demais áreas privativas do condomínio Village Itacoatiara e dos demais condomínios horizontais com características semelhantes.

Por esse motivo, a porção de terra que não foi transformada em área privativa foi anotada no RGI como “área remanescente”, e não como área privativa, e classificada como “área condominial”.

3) Segundo o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis, “**Não existe matrícula independente para a Área Condominial**”, conforme certidão ora anexada, o que indica claramente que **não se trata de um imóvel independente** já que todos os

¹ Cintra, Celso Cunha Lindley; Nova Gramática de Português Contemporâneo; 3ª Edição, Ed. Nova Fronteira, 2001, pág.95.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

imóveis devem ter registro no RGI, ainda mais quando um projeto de condomínio que é averbado regularmente.

- 4) Segundo a SMU, órgão competente para aprovação dos projetos de condomínio, a planta ora anexada é um projeto de condomínio (e não de loteamento ou de desmembramento), sendo que **apenas 47.670,99 m² foram destinados às áreas privativas e de ruas**, o que **exclui totalmente que a área condominial de 368.375,76 m² seja área privativa**.
- 5) Caso a área condominial fosse um lote independente, estranho ao condomínio, deveria ter sido feito um projeto de desmembramento para separá-lo do terreno do condomínio prévio ao projeto de condomínio. Além disso, caso não pertencesse ao condomínio, não haveria nenhum motivo para mencioná-lo no projeto do condomínio.
- 6) A área condominial de 368.375,76 m² recebeu inscrição própria porque essa era uma prática comum no setor de IPTU na época em que foi feito o cadastro para que a área fosse tributada, uma vez que não seria feito o rateio da área comum por falta de previsão legal. Isso ocorreu com vários condomínios horizontais do município, que já foram corrigidos no cadastro, com o devido rateio da área comum. Entendemos que a atribuição de inscrição pela SMF gera apenas efeitos tributários, prevalecendo as regras do Direito Civil para determinação do proprietário. Em alguns casos, a SMF pode atribuir inscrição imobiliária para parte de um imóvel (uma garagem usada como Pet Shop, por exemplo) para tributar somente essa parte do imóvel com alíquota não residencial. Ou seja, a mera atribuição de inscrição imobiliária para uma área comum não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis. Além disso, deixar de ratear essa área comum implicaria em falta de tratamento isonômico com todos os demais condomínios horizontais do município.
- 7) A própria certidão da SMF anexa, expedida em 1986, informa que são apenas 35 áreas privativas, o que comprova que a SMF não entendeu em momento algum



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

que a área condominial seria uma 36ª área privativa, sendo que a área condominial (ou seja, área do condomínio) ficou no final, destacada das demais áreas privativas, separada por uma linha formada por inúmeros caracteres, justamente por não se tratar de uma área privativa.

- 8) **Não há nenhuma informação nos autos de que houve a desapropriação da área condominial** com a instituição do Parque Estadual da Serra da Tiririca. A simples criação de uma área de proteção ambiental, inclusive englobando áreas privadas, sem que seja feita uma desapropriação formal com o pagamento da devida indenização, não tem o condão de alterar os seus proprietários e atribuí-las ao poder público. Prova disso é que há inúmeros lotes particulares *non aedificandi*, situados em áreas de proteção ambiental, como encostas de morros, margens de rios e até mesmo dentro das lagoas do município.
- 9) Na escritura de extinção de condomínio, os proprietários afirmaram que são “legítimos possuidores em condomínio de 35 áreas de terras, e mais 1 (uma) área condominial de 368.375,76 m². Nessa escritura, consta também que os quatro proprietários originais de todas as APs resolveram dividi-las entre eles, extinguindo o condomínio sobre a propriedade de cada lote do Condomínio Village Itacoatiara. Nessa escritura, todas as APs possuem o valor declarado, exceto a área condominial, o que corrobora que ela é uma área comum do condomínio, e não uma área privativa pertencente aos quatro proprietários originais, tal como as demais APs.
- 10) A certidão do INEA anexa reforça que se trata de uma área particular com **uso limitado de alguns direitos inerentes à propriedade**, pois “é permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais, ou seja: aquele uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais. Ou seja, não é permitido qualquer tipo de supressão de vegetação, limpeza de terreno, construção de infraestrutura e outros”. Esse tipo de restrição imposta na legislação que estabeleceu a área de proteção ambiental, por si só, não altera o proprietário do



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

imóvel, que permanece sendo o particular, porém com restrições de uso. **Reitero que no caso de desapropriação, a mudança do proprietário ocorre com a efetivação do pagamento da indenização, o que não foi comprovado.**

- 11) **Não foi apresentado nenhum comprovante de cobrança de cota condominial para os supostos proprietários da área condominial nem nenhum documento do condomínio que os isentasse de contribuir com as despesas do condomínio.**
- 12) A Convenção do Condomínio Village Itacoatiara foi assinada pelos proprietários ou representantes das áreas privativas 1 a 35, enquanto nem há sequer menção à área condominial na lista de unidades do condomínio, justamente por não ser uma área privativa e se referir a uma área comum.
- 13) O artigo 1º da convenção condominial menciona que a Área 1B foi dividida em “35 APs e uma área condominial”, e não em 36 áreas privativas ou APs.
- 14) O artigo 3º da convenção condominial menciona que “**São consideradas partes de uso comum** as áreas destinadas a jardins, **matas de preservação**, passagens, acessos, pesqueiro, **áreas condominiais** e benfeitorias construídas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.”. Assim, fica claro que a área comum do condomínio não se limita às ruas internas. Como na planta do condomínio não há outras áreas de matas de preservação (fora as áreas privativas e ruas, todo o resto se refere à área de 368.375,76 m²), entende-se que esse artigo se refere à mata situada na área condominial.
- 15) A área do pesqueiro mencionada pela SMU, em princípio, também estaria incluída nos 368.375,76 m², uma vez que claramente não estaria incluída no total das áreas privativas e das ruas particulares.
- 16) O artigo 8º, alínea h, da convenção condominial estabelece que “São serviços básicos do “Village”, no atendimento à comunidade:” (...) a “conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns do “Village”, promovendo, inclusive, o replantio das árvores mortas”. Isso demonstra que as áreas de preservação permanente são, na verdade, áreas comuns do condomínio.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 150

Processo 030033561/2019

- 17) O artigo 31 da Convenção do Condomínio estabelece que a taxa mensal correspondente a cada unidade será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas, o que corrobora que só há 35 áreas privativas (e não 36) e que a “área condominial” é área comum do condomínio.
- 18) Para que se produza efeitos, o não reconhecimento da propriedade deve ser feito de acordo com o previsto no artigo 1.275 da Lei 10.406/2002 – Código Civil, ou seja, com o registro do ato renunciativo no RGI, não bastando afirmação em processo administrativo.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, **os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.**

- 19) A PGM/PPF, por meio do processo 070000313/2001, solicitou que o contribuinte do imóvel inscrito sob o número 167227-8 fosse alterado para Condomínio Village Itacoatiara (fl. 22) em lugar do Sr. Paulo Romero e outros, em cumprimento à **decisão judicial** proferida em processo de execução fiscal.
- 20) O registro dos condomínios, desmembramentos, remembramentos e outros tipos de parcelamento do solo no RGI é realizado a partir da certidão expedida pela SMF. Se houver uma falha na certidão ou no próprio registro, esse deve ser retificado conforme previsto na lei para que o registro contemple a vontade das partes que praticaram o ato registrado, em vez de o registro com vício produzir efeitos diversos da vontade das partes eternamente.
- 21) O parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que, nos condomínios horizontais, a área do terreno utilizada no cálculo do valor venal será obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 151

Processo 030033561/2019

Art. 13. O valor venal dos imóveis será determinado levando-se em conta a área e testada do terreno, a área construída, o valor unitário do metro linear da testada do terreno e do metro quadrado das construções, bem como fatores de correção relativos à localização e situação pedológica e topográfica dos terrenos, categoria e posição das edificações, conforme as fórmulas e Tabelas do Anexo II.

(...)

§ 4º A área do terreno considerada no cálculo do Imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.

(original sem grifos)

Sendo assim, para cálculo do valor venal de cada imóvel situado no Condomínio Village Itacoatiara, a área do terreno considerada no cálculo corresponderá à área privativa da unidade somada à 1/35 da área de 371.117,78 m², que corresponde à soma da área de 2.742,02 m², destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de 368.375,76 m², que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

22) Não há nenhuma previsão legal para excluir da base de cálculo a fração ideal de área comum ou fração de imóvel que seja *non aedificandi*. A regra do artigo 6º da Lei Municipal 2.597/2008 para isenção de imóveis somente se aplica se eles estiverem inteiramente situados em áreas *non aedificandi*, sem nenhum tipo de construção.

Conclui-se que a **área de 368.375,76 m² é área comum do Condomínio Village Itacoatiara** e deve ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 152

Processo 030033561/2019

Dos acréscimos moratórios

Ressalto que não é possível a exclusão da multa e outros encargos moratórios conforme solicitado pelo recorrente tendo em vista o disposto no artigo 237 da Lei Municipal 2.597/2008:

Art. 237. A reclamação ou a impugnação a crédito fiscal, o recurso ou o pedido de reconsideração de decisão proferida em processo fiscal, ainda que em caso de consulta, não interrompem o curso da mora. (Redação acrescida pela Lei nº 2678/2009)

Do recurso de ofício

A matéria devolvida para análise em recurso de ofício se refere à declaração de nulidade dos lançamentos complementares dos exercícios de 2014 a 2019 do imóvel inscrito sob o número 167210-4, realizados por meio do processo 030017588/2019.

O julgador de primeira instância entendeu que houve mudança no critério jurídico adotado pela autoridade lançadora e que a realização de lançamentos complementares para os exercícios de 2014 a 2019 violaria o artigo 146 da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional. Por esse motivo, determinou o cancelamento dos respectivos débitos.

Entendo que, no caso em tela, a autoridade lançadora incorreu em erro de direito por não aplicar corretamente a regra prevista no parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008, uma vez que, mesmo ciente da existência de área comum do condomínio cadastrada por equívoco como uma unidade independente, não a considerou no cálculo da área tributável do terreno para apuração do valor venal da forma prevista no Anexo II desse diploma legal.

Assim, não é possível efetuar lançamentos complementares no caso em questão, tendo em vista o disposto no artigo 16 da Lei Municipal 2.597/2008, que veda a cobrança retroativa das diferenças de imposto no caso de erro de direito:



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

Art. 16. O lançamento do Imposto é anual e será feito um para cada unidade imobiliária, nos termos do art. 27, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário.

Parágrafo Único - Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, poderão ser efetuados lançamentos omitidos ou complementares, **estes últimos somente se decorrentes de erro de fato.**
(original sem grifos)

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

Conselho de Contribuintes, 14 de março de 2024.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 154

Senhor Presidente,

Solicito que a certidão anexa, extraída na presente data dos autos do processo 030033549/2019 durante a sua análise, seja juntada aos autos dos processos relativos aos imóveis situados no Condomínio Village Itacoatiara, por se tratar de documento relevante para esclarecimento da natureza da área denominada “área condominial”.

Os processos relativos ao Condomínio que estão pendentes de julgamento são os seguintes: 030000576/2020, 030033563/2019, 030033561/2019, 030033625/2019, 030033691/2019, 030000504/2020, 030006325/2021, 030006737/2021, 030006528/2021, 030000215/2020, 030000214/2020, 030000642/2020, 0300006571/2021, 0300007469/2022, 030007488/2022, 030023770/2018, 030000986/2020, 030000357/2020 e 03033561/2019.

Peço ainda que seja dada ciência da juntada do documento às partes dos referidos processos que dele não tiverem conhecimento até a data do julgamento.

Conselho de Contribuintes, 15 de março de 2024.

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

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 155

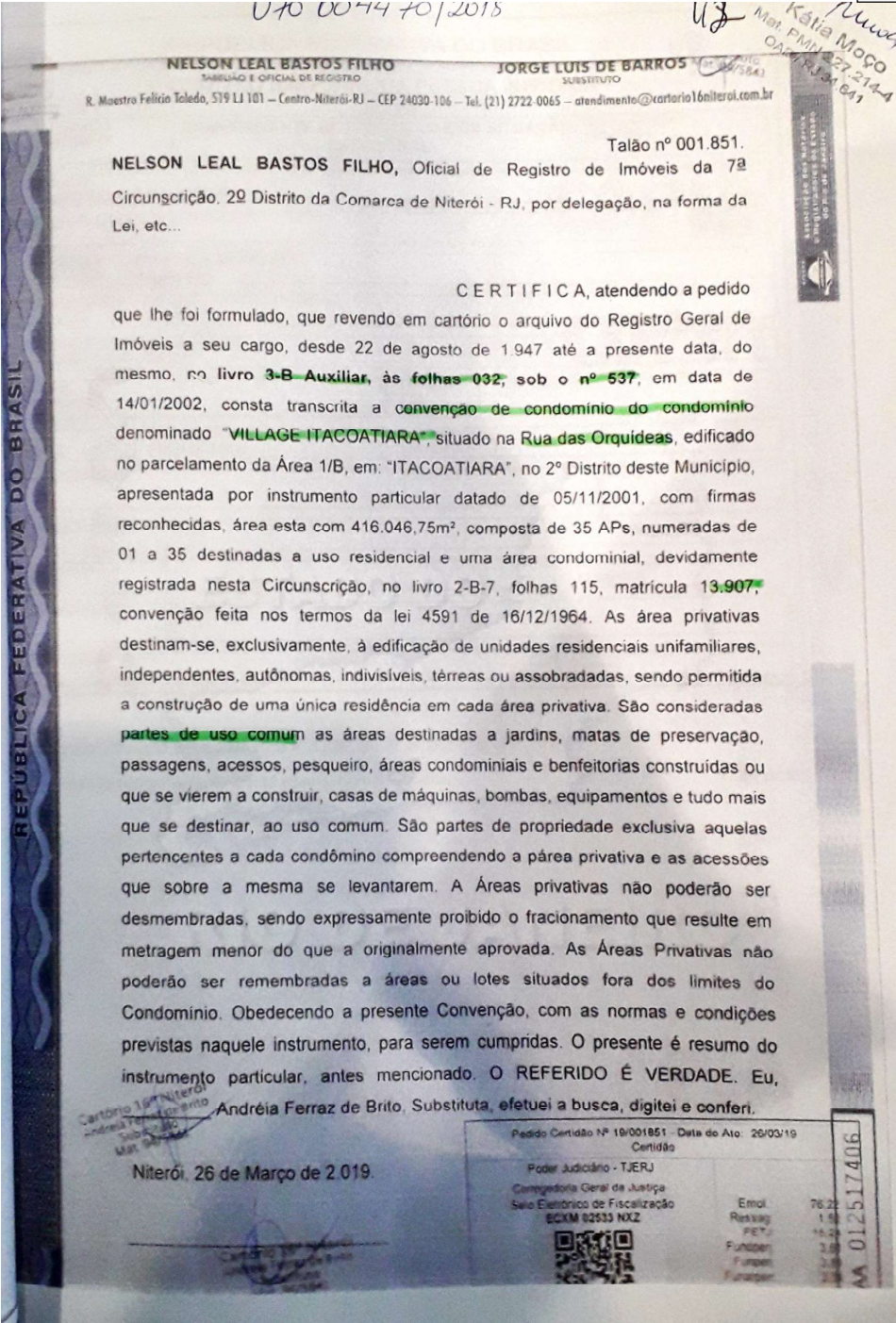
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

Data: 18/12/2020 10:29

18/12/2020

2020_11_26 15_28 Office Lens.jpg

PROCNIT
Processo: 030/0033549/2019
Fls: 34



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxwKjdvMftcsVqFcDXhpdKjXQTTq?projector=1&messagePartId=0.1>

1/1

Assinado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO - 2432400
Data: 18/12/2020 10:29

[Handwritten signature]

Nº do documento:	00740/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/03/2024 12:30:12		
Código de Autenticação:	EFF1799F6E6A7520-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.
CC em 20/03/2024

Documento assinado em 20/03/2024 12:30:12 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



EMENTA: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Atribuição de frações da área comum aos condôminos – Impossibilidade – Ausência de condomínio edilício regularmente instituído – Inteligência da Lei nº 4.591/64 – Desmembramento de gleba em áreas privativas – Inteligência da Lei nº 6.766/79 – Condomínio de fato – Área denominada “condominial” que é de propriedade exclusiva de terceiros – Uso e gozo vedados por lei – Ausência de elemento constitutivo do condomínio edilício – Recurso voluntário conhecido e provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU do imóvel inscrito sob o nº 167.210-4.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

Em sede de recurso voluntário, o recorrente renova os argumentos apresentados por ocasião da impugnação em primeira instância.

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opinou pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento e pelo conhecimento do recurso de ofício e seu desprovimento.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade dos recursos voluntário e de ofício, razão pela qual os conheço na integralidade.

No mérito, cinge-se a controversa sobre a natureza jurídica da área de 368.375,76 m², denominada “área remanescente”, a qual é atribuída ao Condomínio

Village Itacoatiara como área comum que não teria sido rateada entre os condôminos ao tempo da aprovação do projeto perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis.

Por um lado, o recorrente sustenta que no ano de 1982 o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m² de área.

Em 1983, os interessados teriam encetado processo administrativo junto à Prefeitura de Niterói com o objetivo de implantar um condomínio, denominado Condomínio Village Itacoatiara, a partir de parcela da área da Gleba 01.

Já em 1986, a Prefeitura de Niterói teria aprovado a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m²) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m²), esta última utilizada na implantação do condomínio.

Ainda em 1986, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01-B em 36 áreas: 35 áreas no total de 47.670,99 m² (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m² (área remanescente). Para cada área, incluindo a área remanescente, foi aberta uma matrícula própria perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997. Porém, ao contrário das demais, área remanescente teria sido mantida na posse e propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes.

Por outro lado, a d. Representação Fazendária sustenta em seu parecer que o projeto original do Condomínio Village Itacoatiara previa que a metragem total das

áreas privativas corresponderia a 44.928,97 m², de modo que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m², não foi considerada como privativa, já que sua área é significativamente superior.

No mais, aduziu que o proprietário do terreno original, ao apresentar um projeto de condomínio, deve indicar expressamente as áreas privativas e comuns. E que se o proprietário original quisesse que a “área condominial” ficasse a ele vinculada, sem integrar o condomínio como área comum, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto.

Por tais fatos, sustenta a d. Representação Fazendária que a porção de terra denominada “área remanescente” não foi transformada em área privativa pelo Registro Geral de Imóveis, mas classificada como “área condominial”.

Por fim, esclarece que a Lei Municipal nº 480/83 não possuía expressa previsão de rateio da área comum do terreno pelas unidades, razão pela qual alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns no momento do cadastramento, mas apenas para fins tributários. Isso, contudo, não teria o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área comum em área privativa.

Após extensa análise dos documentos carreados aos autos, das alegações recursais, do parecer da d. Representação Fazendária, bem como diante da vistoria realizada, me convenci da irregularidade da tributação, na medida em que a área de 368.375,76 m², denominada “área remanescente”, não pode ser considerada área comum do Condomínio Village Itacoatiara, mas área privativa do Sr. Paulo Romero e outros.

De fato, no ano de 1982, o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho



Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m² de área. É o que demonstra a certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói (R-05):

Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmittente – ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados. O transmittente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta

De outra banda, também é fato que em 1986, nos autos do processo administrativo 040/05027/1983, foi aprovada a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condomínial):

ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m ²
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m ²
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m ²
RUAS	2.742,02 m ²
TOTAL	47.670,99 m ²
T. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m ²
ÁREAS	
ATC MÁXIMO	582.401,48 m ²
ATC UTILIZADO	73.000,00 m ²
	5% 500,00 m ²

Contudo, me parece que o condomínio, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído à época pelos interessados. Isso porque os apontamentos seguintes na certidão original do terreno (matrícula 13.907), emitida pelo 16º Ofício de Niterói, são AV-06 (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA), AV-07 (DESMEMBRAMENTO), AV-08 (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) e AV-09 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO).

Como se vê, não há qualquer referência ao registro de instituição de um condomínio, conforme prescrevia o art. 7º da Lei nº 4.591/64, norma vigente ao tempo dos fatos narrados:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Ao que parece, os interessados, de maneira inadvertida e com a concordância do Registro Geral de Imóveis, promoveram em 1986, a partir de um projeto de condomínio aprovado pela Prefeitura, o desmembramento da Gleba 01-B, com área 416.046,75 m², em 35 outras áreas, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, acrescida de uma área denominada “área condominial”.

Para tanto, se utilizaram, ao que tudo indica, de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda cujo teor aponta para um “desmembramento”, o que levou o Registro Geral de Imóveis, por erro, a averbar tal instituto na matrícula:



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 163

PARA USO DA REPARTIÇÃO

CERTIFICO QUE:

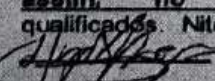
I – CONSTAM OS SEQUENTES ELEMENTOS NO CADASTRO:

De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1B, situada em Itacoatiara, com ace-
so pela rua das Orquídeas, antiga rua 1, inscrita sob o nº
060.710-1, foi desmembrada em 39 áreas privativas, como segue:
Rua particular A – API- inscrição nº 167.193
Características: 19,00m de largura na frente para rua particular
(continua no verso)

II – TEM A SEGUINTE SITUAÇÃO FISCAL:

É o que se extrai da AV-08 (Matrícula 13.907), a qual, inclusive, alude à Lei nº 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e não à Lei nº 4.591/64, que regia os condomínios em edificações:

AV.05 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e Itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: AP.01 - inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m do lado esquerdo para a AP.02; AP.02 - inscrita sob o nº 167.194, medindo: por uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m

para o lote IV, sendo certo, que as Ruas A e B, tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara: Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados. Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituta, digitei E eu,

Com efeito, nos termos do art. 2º, §2º, da Lei nº 6.766/79, o desmembramento consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

Já o condomínio edilício se caracteriza, conforme art. 1.331 do Código Civil, pela reunião em edificações de “partes que são propriedade exclusiva, e partes que são

propriedade comum dos condôminos". Em outras palavras, o condomínio refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, de modo que é próprio de tal instituto a copropriedade e a composses sobre determinadas áreas do bem ("partes comuns"), cujo uso e gozo é compartilhado pelos sujeitos sem a exclusão dos demais.

Sem embargo, após a averbação do desmembramento junto ao Registro Geral de Imóveis, as áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, em conjunto com a "área condominial", foram objeto de escritura de extinção de condomínio celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói. Contudo, pelo teor do documento, permaneceram em condomínio as áreas designadas pelas siglas AP 003, AP 026, AP 027 e a "área condominial".

Note-se que não houve a extinção de um condomínio edilício (que sequer foi instituído), mas a extinção da copropriedade (condomínio geral) sobre parte das áreas resultantes de um desmembramento operado com fulcro na Lei nº 6.766/79. Assim, entre os anos de 1987 e 1997, foram abertas matrículas para cada área, inclusive a área remanescente ("área condominial"), conforme se extrai da certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói.

É cediço, contudo, que consta registrada nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da "área remanescente" (13.907-A), a Convenção do Condomínio "Village Itacoatiara". Esta convenção foi lavrada por instrumento particular e registrada no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537 em 14/01/2022.

Ocorre que a convenção registrada se refere, a meu sentir, a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP 001 a AP 035 e da "área remanescente", pois tal condomínio nunca foi registrado no Cartório de Registro de

Imóveis (art. 1.332, CC). Não se trata de convenção de um condomínio edilício regularmente instituído, conforme prescrição das regras de direito privado.

Em verdade, como esclarece a literatura, *“no condomínio de fato, os proprietários de imóveis oriundos de loteamento convencional, regido pela Lei 6.766/79, reúnem-se informalmente e passam a se comportar como condôminos regidos pela Lei 4.591/64, criando-se, assim, a figura de um condomínio aparente, através das associações de moradores”*¹.

Com efeito, ainda que o condomínio seja irregular (condomínio de fato), o registro da convenção tem o importante papel de gerar efeitos perante terceiros, nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Por isso, não se pode inferir, a partir do registro de uma convenção de condomínio, que haja propriamente um condomínio edilício regular, com partes exclusivas e partes comuns, nos termos do art. 1.331 do Código Civil. No caso, a meu sentir, são 36 áreas privativas, devidamente individualizadas perante o Registro Geral de Imóveis, cujos registros gozam de presunção de veracidade enquanto não invalidados (art. 1.245, CC).

No mais, tais constatações jurídicas vão ao encontro das informações fáticas colhidas pelo setor técnico em cumprimento à determinação deste Conselho de

¹ LOMEU, Leandro Soares. Atualidades do condomínio de fato. **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 49, 2010.

Contribuintes nos autos do PA 030/000576/2020. Isso porque, consoante vistoria *in loco*, os condôminos “*utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m²*”. Em relação à área remanescente, o setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio*”, mas que “*não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada*”.

Por certo, o condomínio edilício, como ressaltado anteriormente, se caracteriza pela conjugação de partes privativas e partes comuns, sendo estas de copropriedade e composse dos condôminos. Assim, a *contrario sensu*, se não há copropriedade, nem composse, fica faltando um dos elementos constitutivos desse instituto jurídico.

No caso em tela, as fotografias aéreas demonstram com clareza uma segregação absoluta da “área remanescente”, a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035. O próprio relatório emitido pelo setor técnico indica não existir qualquer utilização da área de 368.375,76 m² pelos condôminos.

E mais, o parecer emitido pelo INEA conclui que as “*áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET*”, o que afasta possibilidade de “*posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A*”.

Logo, considerando (i) que a “área remanescente” de 368.375,76m² é de propriedade exclusiva do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, do Sr. Vivekananda Pontes Silva, do Sr. Aluísio Pitta da Matta e do Sr. José Maria Coelho Costa, conforme certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói, (ii) a ausência de constituição de um



condomínio edilício e (iii) que os condôminos não exercem qualquer posse sobre a área, estando impedidos, por força de lei, de utiliza-la ou usufrui-la, tenho pela nulidade dos lançamentos e da alteração cadastral.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para anular a alteração dos dados cadastrais do recorrente e, assim, retirar a área remanescente da base de cálculo das áreas AP 001 a AP 035.

Niterói, 10 de maio de 2024.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Nº do documento:	00281/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO À REPRESENTANTE DA FAZENDA		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	25/06/2024 16:10:52		
Código de Autenticação:	0CC39688F7B5C036-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

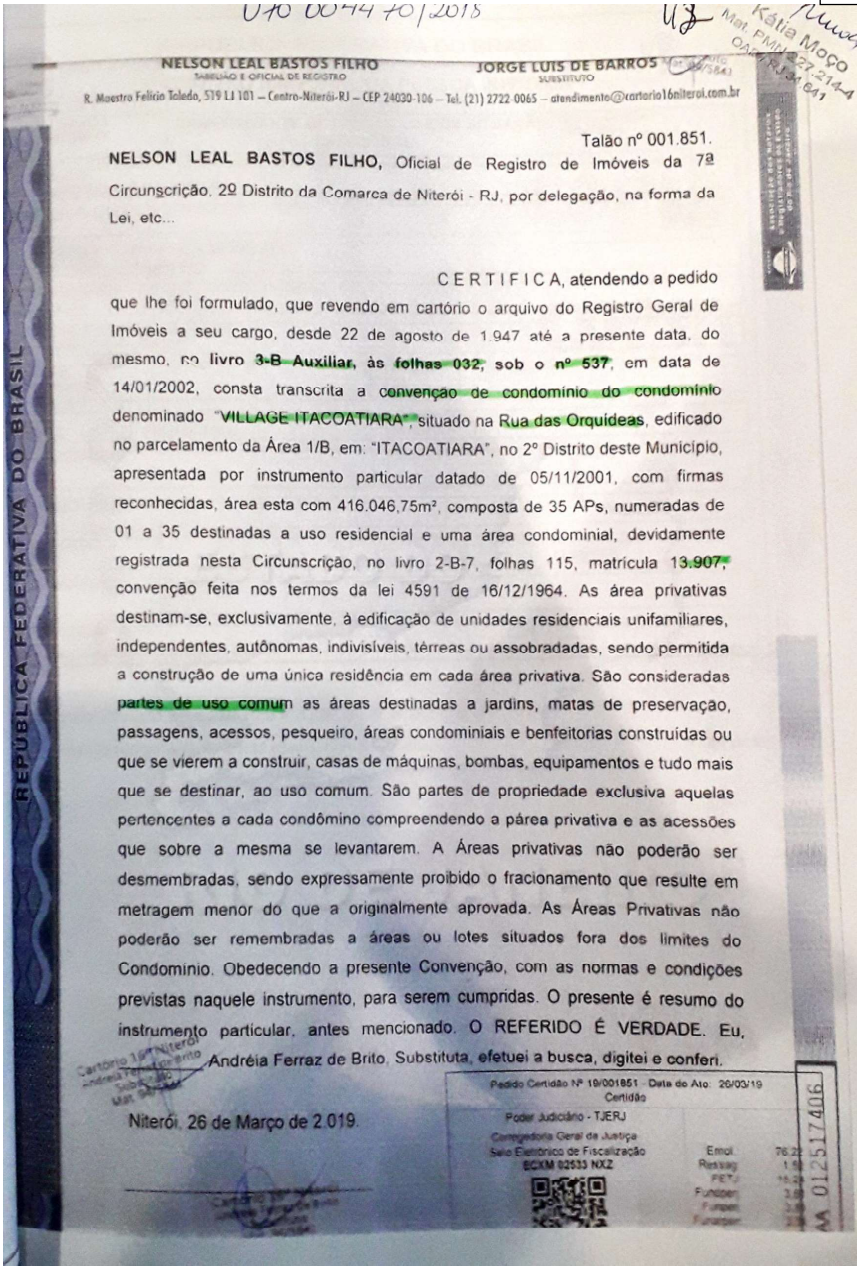
À Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, considerando a alegação de fato novo na petição interposta pelo recorrente em fls. anteriores, para manifestar-se.

Documento assinado em 25/06/2024 16:39:43 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

18/12/2020

2020_11_26 15_28 Office Lens.jpg

PROCIT
Processo: 030/0033549/2019
Fls: 34



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgwxKjdvMftcsVqFcDXhpdKjXQTTq?projector=1&messagePartId=0,1>

1/1

Assinado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO - 2432400
Data: 18/12/2020 10:29

Assinado por: ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - 2425460
Data: 18/03/2024 12:15

Assinado por: MARIA ELISA VIDAL BERNARDO - 2423090
Data: 11/07/2024 10:38

Maria Elisa Vidal Bernardo

Listagem de Solicitações - Detalhes

Usuário

Tipo de Pesquisa

Maria Elis

Endereço Rua

Protocolo

2309001469

Cartório

16° RI - NITERÓI - 16°
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7° CIRCUNSCRIÇÃO -
RJ

Subdistrito

Outros (Filiação)

CEP

24348250

Via

Rua

Endereço

das Orquídeas

Número

0

Complemento

Área Condominial

Número Ofício

0300005762020

Número Contribuinte(IPTU)

1672278

Observações

Solicito que informem se a porção de terra "Área Condominial" mencionada na AV-08 da matrícula 13.907 possui matrícula independente e, se houver, peço que anexem a certidão correspondente. Obs: Insc. IPTU ant: 167227.

Protocolo

2309001469

Cartório

16°

Ticket

01

Resposta (pesquisas feitas com base na data solicitada em 04/09/2023)

Não existe matrícula independente para a área Condominial.

Data de Resposta

05/09/2023



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 220

Processo 030033561/2019

Senhor Presidente,

Em 05/09/2023, em resposta ao ofício eletrônico enviado ao Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis para que informassem “se a porção de terra “Área Condominial” mencionada na AV-08 da matrícula 13.907 possui matrícula independente” e, caso houvesse matrícula independente, que anexassem a certidão correspondente, o cartório informou que “Não existe matrícula independente para a área Condominial.”.

Essa resposta está em aparente conflito com as afirmações do recorrente à fl. 203, de que a área condominial teria matrícula própria.

Assim, entendo que ainda são necessários esclarecimentos quanto à natureza jurídica e à situação registral da “área condominial” a fim de subsidiar a elaboração do parecer pelo representante da Fazenda e a decisão do Conselho de Contribuintes no processo de impugnação de lançamento de IPTU acima referido e em outros processos administrativos que tratam da mesma matéria que ainda não foram julgados.

Considerando ainda que:

- a) o projeto de condomínio especifica que o total das áreas privativas do condomínio é de 44.928,97 m²;
- b) a porção de terra de 368.375,76 m² está identificada na planta apresentada pelos proprietários e aprovada pela prefeitura como “área condominial”;
- c) em princípio, “área condominial” significa, literalmente, “área do condomínio”;
- d) não há indicação na planta aprovada de que a “área condominial” seria um lote independente ou área remanescente;
- e) o projeto de um condomínio não divide uma porção de terra em lotes, mas em áreas privativas e áreas comuns;
- f) não há indicação na planta aprovada pela Prefeitura de qual o logradouro público daria acesso à “área condominial”, nem qual seria o tamanho das suas testadas e seus limites, se essa fosse um lote independente;
- g) a área condominial está situada inteiramente em área *non aedificandi*, e, por esse motivo, em princípio, não se destinaria à construção de residência;



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 221

Processo 030033561/2019

- h) foi averbada a convenção do condomínio Village Itacoatiara na matrícula 13.907, conforme certidão expedida pelo RGI;
- i) na convenção de condomínio averbada na matrícula 13.907 consta que são áreas comuns do condomínio as áreas destinadas a jardins, matas de preservação e a área do pesqueiro, entre outras, sendo que as áreas de jardins, matas e pesqueiro integram a “área condominial”, conforme planta aprovada pela SMU;
- j) no passado, havia uma prática na Secretaria de Fazenda de atribuir inscrições imobiliárias para áreas comuns de condomínio apenas para fins tributários, uma vez que não eram rateadas para o cálculo do imposto;
- k) a atribuição de inscrições imobiliárias para fins tributários pela Secretaria de Fazenda não tem o condão de criar, modificar ou extinguir o direito de propriedade;
- l) nas certidões das áreas privativas expedidas pelo RGI a que tivemos acesso não consta a fração da área comum correspondentes à área condominial (matas e pesqueiro) e às ruas particulares;
- m) não foi encontrado nenhum projeto de desmembramento ou equivalente que retirasse da gleba 1B a área condominial, separando-o do restante do condomínio;
- n) consta na certidão referente à matrícula 13.907 que a gleba 1B foi desmembrada em 35 áreas privativas apenas;
- o) ao ser indagado sobre a existência de matrícula independente para a porção de terra denominada “área condominial” o 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição respondeu que não há matrícula independente para essa área (anexo);
- p) caso a área condominial não seja uma área comum do condomínio, será necessário identificar quais as suas testadas e demais informações previstas na Lei Municipal 2.597/2008 para o cálculo do IPTU a fim de que sejam incluídas no cadastro imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Com fundamento no artigo 197 da Lei 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) e no artigo 24 da Lei 6766/1979, solicito que seja feita diligência junto ao 16º Registro



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 222

Processo 030033561/2019

de Imóveis da 7ª Circunscrição a fim de que sejam fornecidas as informações solicitadas e esclarecidas as seguintes questões:

- 1) O condomínio Village Itacoatiara é um condomínio regularmente instituído junto ao RGI?
- 2) A “área condominial” com 368.375,76 m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro é um lote independente (não pertencente ao condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio?
- 3) No caso de ser uma área privativa do condomínio, qual o motivo de se registrar que o condomínio é composto de 35 áreas privativas, e não 36 áreas privativas?
- 4) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual seria o logradouro ou a servidão que dá acesso a esse lote, seus limites e confrontantes?
- 5) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual o projeto de parcelamento do solo que lhe deu origem e o motivo de não ter sido criada uma matrícula independente para essa porção de terra, tendo em vista o disposto no artigo 1.322 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro¹?
- 6) No caso de a “área condominial” ser uma área privativa (e não uma área comum do condomínio), por que não foi criada uma matrícula independente para ela, tal como foi feito para as 35 áreas privativas do condomínio?
- 7) No caso de a matrícula 13.907 ou a matrícula 13.907A se referir apenas à “área condominial”, por que motivo há averbações posteriores à instituição do condomínio nessa matrícula referentes a outros imóveis?

¹ Art. 1.322. Realizado o registro do projeto de loteamento ou desmembramento devidamente aprovado, na matrícula de origem do imóvel loteado ou desmembrado, o oficial, de ofício ou quando apresentados títulos de transmissão dos lotes, abrirá novas matrículas específicas, indicando como proprietário aquele que consta da matrícula de origem, efetuando-se, na matrícula aberta, a referência à matrícula de origem e o registro do título apresentado, e na matrícula de origem do parcelamento, a remissão à matrícula aberta, por meio de averbação.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

- 8) Por que não foram incluídas no registro de cada uma das áreas privativas a fração da área comum do terreno pertencente a cada uma delas?
- 9) Caso a “área condominial” não seja uma área comum do condomínio, quem são seus atuais proprietários?

Solicito ainda que sejam encaminhadas à Secretaria de Fazenda de Niterói, além das respostas aos questionamentos acima:

- a) cópia dos documentos apresentados ao RGI que resultaram nas averbações e registros do parcelamento da Área 1-B em 35 outras áreas e no registro da convenção do Condomínio Village Itacoatiara nas matrículas 13.907 e 13.907A ou na criação da matrícula das áreas privativas do condomínio, especialmente as plantas, memoriais descritivos ou outros documentos que esclareçam a natureza jurídica da “área condominial”;
- b) certidão que contenha todas as averbações, registros e quaisquer anotações realizados nas matrículas 13.907 e 13.907A, preferencialmente com o texto original que consta nos registros.

Para facilitar a análise, peço ainda que sejam anexados ao ofício expedido pelo Conselho de Contribuintes ao Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis os seguintes documentos:

- 1) Certidão do RGI (anexo).
- 2) Resposta do RGI via ARISP (anexo)

Conselho de Contribuintes, 11 de julho de 2024.

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



PREFEITURA
DE NITERÓI

Fazenda

CONSELHO DE
CONTRIBUINTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - NITERÓI

PROC/NIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 224

OFÍCIO Nº 023/CC/2024

Niterói, 15 de julho de 2024.

Ao Ilmo. Sr.
Oficial Registrador do Cartório
do 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

RECEBI O ORIGINAL.
NITERÓI, 15/07/2024.

Ref.:

Cartório 16 Niterói
Jorge Luis de Barros
Substituto
Mat. 94/9037

Prezado Senhor,

Tendo em vista solicitação feita nos autos do processo administrativo nº 030/033.487/2019 pela Ilma. Representante da Fazenda perante o Conselho de Contribuintes do Município de Niterói (que se encontra em anexo a este ofício) e com fundamento no artigo 197 da Lei 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) e no artigo 24 da Lei 6766/1979, solicito que sejam fornecidas, no prazo de 30 (trinta) dias, as informações necessárias ao esclarecimento das seguintes questões:

- 1) O condomínio Village Itacoatiara é um condomínio regularmente instituído junto ao RGI?
- 2) A “área condominial” com 368.375,76 m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro é um lote independente (não pertencente ao condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio?
- 3) No caso de ser uma área privativa do condomínio, qual o motivo de se registrar que o condomínio é composto de 35 áreas privativas, e não 36 áreas privativas?
- 4) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual seria o logradouro ou a servidão que dá acesso a esse lote, seus limites e confrontantes?
- 5) No caso de a “área condominial” ser um lote independente, qual o projeto



de parcelamento do solo que lhe deu origem e o motivo de não ter sido criada uma matrícula independente para essa porção de terra, tendo em vista o disposto no artigo 1.322 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro¹?

- 6) No caso de a “área condominial” ser uma área privativa (e não uma área comum do condomínio), por que não foi criada uma matrícula independente para ela, tal como foi feito para as 35 áreas privativas do condomínio?
- 7) No caso de a matrícula 13.907 ou a matrícula 13.907A se referir apenas à “área condominial”, por que motivo há averbações posteriores à instituição do condomínio nessa matrícula referentes a outros imóveis?
- 8) Por que não foram incluídas no registro de cada uma das áreas privativas a fração da área comum do terreno pertencente a cada uma delas?
- 9) Caso a “área condominial” não seja uma área comum do condomínio, quem são seus atuais proprietários?

Solicito ainda que sejam encaminhadas à Secretaria de Fazenda de Niterói, além das respostas aos questionamentos acima:

- a) cópia dos documentos apresentados ao RGI que resultaram nas averbações e registros do parcelamento da Área 1-B em 35 outras áreas e no registro da convenção do Condomínio Village Itacoatiara nas matrículas 13.907 e 13.907A ou na criação da matrícula das áreas privativas do condomínio, especialmente as plantas, memoriais descritivos ou outros documentos que esclareçam a natureza jurídica da “área condominial”;

¹ Art. 1.322. Realizado o registro do projeto de loteamento ou desmembramento devidamente aprovado, na matrícula de origem do imóvel loteado ou desmembrado, o oficial, de ofício ou quando apresentados títulos de transmissão dos lotes, abrirá novas matrículas específicas, indicando como proprietário aquele que consta da matrícula de origem, efetuando-se, na matrícula aberta, a referência à matrícula de origem e o registro do título apresentado, e na matrícula de origem do parcelamento, a remissão à matrícula aberta, por meio de averbação.

**PREFEITURA
DE NITERÓI**

Fazenda

**CONSELHO DE
CONTRIBUINTES**
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - NITERÓI

- b) certidão que contenha todas as averbações, registros e quaisquer anotações realizados nas matrículas 13.907 e 13.907A, preferencialmente com o texto original que consta nos registros.

Para facilitar a análise, apresento anexados a este ofício os seguintes documentos:

- 1) Certidão do RGI referente à averbação da convenção do referido condomínio;
- 2) Resposta do RGI via ARISP;
- 3) Solicitação feita pela Representante da Fazenda junto a este Conselho e que deu origem a este ofício.

Atenciosamente,

CARLOS MAURO
NAYLOR:98984241768

Assinado de forma digital por CARLOS MAURO
NAYLOR:98984241768
Dados: 2024.07.15 15:42:47 -03'00'

Carlos Mauro Naylor
Presidente do Conselho de Contribuintes
do Município de Niterói
Matrícula nº 233.240-3

Nº do documento:	00030/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	03/11/2025 10:46:03		
Código de Autenticação:	EAB6B328DBA77762-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
FCAD - COORDENAÇÃO GERAL DE APOIO ADMINISTRATIVO

Os ofícios de solicitação de informações ao 16º Registro de Imóveis estão sendo encaminhados conforme PA 030/033487/2019.

Documento assinado em 03/11/2025 10:46:03 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 228

Niterói, 6 de Novembro de 2025.

Ofício nº 0291/2025

Ref.: Ofício nº 012/CC/2025 (Reiterando 29/CC/2024)

Ilmo. Srº. Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói,

Acuso o recebimento do ofício em referência, e em cumprimento à solicitação nele contida, bem como em complemento a nosso Ofício nº 0326/2024 de 13/12/2024, venho informar quanto ao questionamento objeto do item nº 1 do mencionado Ofício 29/CC/2024, ou seja, ser a “área condominial” mencionada na matrícula 13.907 com 368.375,76m², formada pela área de mata pertencente ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) e pela área de pesqueiro, um lote independente (não pertencente ao Condomínio Village Itacoatiara), uma área comum do condomínio ou uma área privativa do condomínio, que se reporta integralmente ao já exposto em nosso ofício 0326/2024 (cópia anexa), bem como a documentação que o acompanhou à época, tendo em vista que a requerimento dos então proprietários da área originária do condomínio, o projeto foi aprovado com a designação de 35 (trinta e cinco) área privativas (AP) e uma “ÁREA CONDOMINIAL COM 368.375,76M²”, inclusive com inscrição municipal própria sob nº 167.227, que remanesce na matrícula 13.907-A acima citada, entretanto somente o Município, que aprovou o projeto em 1986, pode esclarecer a natureza jurídica da área que denominou “Área Condominial” atribuindo-lhe inscrição municipal própria, bem como requerer a alteração, correção e/ou cancelamento de inscrição, enfim o que entender cabível ao caso.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 229

A disposição para quaisquer outras providências que se façam necessária, e

Atenciosamente,

Cartório 16º Niterói
Eduardo Dias e Souza
Substituto
Mat. 94/4859

Ao Ilmo. Sr.

Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói

Rua da Conceição, 100.

Centro – Niterói / RJ

CEP: 24020-084.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT
Processo: 030/0033561/2019
Fls: 230

CÓPIA

Niterói, 13 de dezembro de 2024.

Ofício nº 0326/2024

Ref.: Ofício nº 023/CC/2024

Ilmo. Srº. Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói,

Acuso o recebimento do ofício em referência, e em cumprimento à solicitação nele contida, venho prestar as seguintes informações.

Com relação ao Condomínio Village Itacoatiara, o mesmo tem sua origem com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Niterói em 10/01/1986, pela petição nº 40/05027/85, se situa em Itacoatiara, com acesso pela Rua das Orquídeas, antiga Rua 01, foi desmembrada em áreas privativas tudo de conformidade com a legislação Municipal à época, bem como as regras da Lei Federal nº 6766/79 que estipula toda a formalidade processual para o parcelamento do solo urbano, tudo devidamente submetido à aprovação Municipal.

Em continuidade, exatamente no dia 20/05/1986 foi protocolado sob o nº 27.957 um requerimento elaborado pelos proprietários: Vivekananda Pontes da Silva, sua mulher Vera Maria Lage Pontes; Aluisio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta; Paulo Romero de Castro Menezes Silva, e sua mulher Leila Ferro e Silva; José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macaccheiro Costa, datado de 28/04/1986, requerendo o seu arquivamento junto a este Serviço registral.

Em atendimento ao requerimento acima citado, foi levado a efeito sob o nº 08 na matrícula 13.907 o surgimento do então Condomínio Village Itacoatiara, composto por 35 (trinta e cinco) áreas designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, com medidas características e confrontações que foram exportadas da certidão nº 30/02968/86, expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 24/03/1986 assinada pelo chefe do FCP Eicacy de Souza Teixeira, sendo certo que foi considerada pela Municipalidade uma "ÁREA CONDOMINIAL COM 368.375,76M², inscrita na PMN sob o nº 167.227.



CNPJ: 30.589.543/0001-57

CÓPIA

Com relação as questões suscitadas nos números 2 à 9 do ofício, consta no projeto aprovado pela Municipalidade a denominação de uma ÁREA CONDOMINIAL com 368.375,76m², inscrição nº 167.227, não constando da referida planta e da certidão nº 30/02968/86, expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 24/03/1986 assinada pelo chefe do FCP Eicacy de Souza Teixeira (documento anexo), nenhuma outra informação a mais do que transcrito acima.

Considerando o acima exposto e o solicitado na alíneas "a" e "b" do ofício acima referido, bem como considerando que todos os atos praticados foram averbados e/ou registrados à época, com base na documentação apresentada pelos então proprietários da área e obtida junto aos respectivos Órgãos da Prefeitura Municipal de Niterói, segue por cópia toda documentação que deu origem aos registros e averbações, inclusive plantas, para análise deste Conselho e, assim entendendo a municipalidade, requerer o que entender de direito.

Cumpre ainda informar que anteriormente foi averbado o Termo de Responsabilidade de Preservação Florestal datado de 12/04/1985, efetivado sob o nº AV-06 em 08/01/1986 na matrícula nº 13.907, assinado pelo proprietário e pela Autoridade Florestal competente, bem como o projeto nº 40/05027/83 aprovado pela Municipalidade em 15/12/1983, à época com o objetivo gravar neste serviço registral da 7ª Circunscrição de Niterói, como de utilização limitada, uma área de 103.575,20m², conforme planta aprovada que segue anexa para análise deste Conselho.

Segue em anexo, além da documentação citada anteriormente, certidão de inteiro teor da matrícula nº 13.907-A.

A disposição para quaisquer outras providências que se façam necessária, e

Atenciosamente,

Ao Ilmo. Sr.

Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói

Rua da Conceição, 100.

Centro – Niterói / RJ

CEP: 24020-084.

Nº do documento:	00034/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	28/11/2025 14:13:33		
Código de Autenticação:	93A60F12768164C9-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
FCAD - COORDENAÇÃO GERAL DE APOIO ADMINISTRATIVO

À Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo,

Em cumprimento à diligência.

CC, 28/11/2025

Documento assinado em 28/11/2025 14:13:33 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

Senhor Presidente,

Solicito que seja dada ciência ao recorrente do resultado da diligência realizada junto ao 16º RGI, em atenção ao disposto no artigo 71 da Lei Municipal 3.368/2018.

Art. 71 O sujeito passivo deverá ser cientificado do resultado da realização de diligências e perícias sempre que novos fatos ou documentos sejam trazidos ao processo, hipótese na qual deverá ser concedido prazo de 30 (trinta) dias para manifestação.

Após, peço que os autos retornem para manifestação do representante da Fazenda.

Conselho de Contribuintes, 1 de dezembro de 2025.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

Senhor Presidente,

Reitero os termos de minha manifestação anterior (fls. 144 a 153), especialmente no que diz respeito à área de 368.375,76 m² ser **área comum do Condomínio Village Itacoatiara**, devendo ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008

Acrescento ainda que, em **caso praticamente idêntico**, relativo ao projeto de condomínio horizontal na Estrada Frei Orlando, aprovado por meio do processo 080003650/2005, **foi esclarecido pela SMU que a área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 m² e diversas restrições, inclusive para construção e desmatamento, corresponde a uma área comum do condomínio horizontal**, conforme projeto e ata de reunião anexa na qual estavam presentes servidores da SMU, o Subsecretário da Receita Municipal, o Diretor do Departamento de Fiscalização (DEFIS) e o auditor fiscal designado para atualização do cadastro imobiliário.

Ressalto ainda que, para o RGI (fl. 228), “somente o município, que aprovou o projeto em 1986, pode esclarecer a natureza jurídica da área que denominou “Área Condominial” atribuindo-se inscrição municipal própria, bem como requerer a alteração, correção e/ou cancelamento de inscrição, enfim o que entender cabível ao caso”.

Em atenção aos princípios do contraditório e da ampla defesa, solicito que seja dada ciência ao recorrente do documento novo juntado aos autos nesta data.

Esclareço ainda que não foi possível apresentar o documento anteriormente tendo em vista que a reunião com a SMU ocorreu somente em 25/02/2026.

Após, caso haja nova manifestação, peço que os autos retornem ao representante da Fazenda para análise.

Conselho de Contribuintes, 3 de março de 2026.

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

Nº do documento:	00026/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO - PRESIDENCIA CC		
Autor:	2431900 - LUIZ ALBERTO SOARES		
Data da criação:	01/04/2026 11:32:21		
Código de Autenticação:	C68EE0D84DC20DCA-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

Em atenção aos princípios do contraditório e da ampla defesa, solicito que seja dada ciência ao recorrente do indeferimento assim como a própria manifestação da Representação Fazendária (peças 51 a 55).

Caso haja nova manifestação do contribuinte, remeter o p.p. à Representante Maria Elisa.

Documento assinado em 01/04/2026 11:32:21 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033561/2019

Senhor Presidente,

Reitero os termos de minhas manifestações anteriores (fls. 144 a 153 e fl. 260), especialmente no que diz respeito à área de 368.375,76 m² ser **área comum do Condomínio Village Itacoatiara**, devendo ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

Diante do exposto, solicito que os autos sejam encaminhados ao relator, para prosseguimento.

Conselho de Contribuintes, 5 de maio de 2026.

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

Nº do documento:	00191/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/05/2026 09:36:25		
Código de Autenticação:	8691D8F9146A2CEF-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

De Ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares, para análise dos documentos oriundos das diligências e das manifestações por parte do recorrente e da representação fazendária, e posterior disponibilização do processo administrativo para continuidade do julgamento.

CC em 06 de maio de 2026

Documento assinado em 06/05/2026 09:36:25 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Exmo. Sr. Presidente,

Solicito a inclusão em pauta.

Niterói, 13 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00204/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	APRESENTA VOTO DIVERGENTE		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/05/2026 13:47:45		
Código de Autenticação:	903ED3B4163EC8BD-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira para apresentar voto divergente, conforme solicitado na Sessão de Julgamento nº 1638, realizada nesta data.

CC em 20 de maio de 2026

Documento assinado em 20/05/2026 13:47:45 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Processo 0300033561/2019	Data 19/06/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

PROCESSO: 0300033561/2019

RECURSO DE OFÍCIO:

RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

RECORRIDO: CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

RECURSO VOLUNTÁRIO:

RECORRENTE: CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

EMENTA: RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019.

1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008.

2. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho.

3. Impugnação que foi interposta pelo contribuinte somente para questionar os lançamentos complementares do IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2019.

4. Decisão de 1ª instância que cancelou integralmente os lançamentos complementares.

5. Inexistência de sucumbência, caracterizando a falta de interesse recursal e impossibilitando a admissão e análise do Recurso Voluntário pelo Conselho de Contribuintes.

RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO.

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

O presente processo teve o seu julgamento iniciado **em 20 de maio de 2026, na Sessão Ordinária nº 1.638** deste Conselho. Na ocasião, o Conselheiro Relator, Eduardo Sobral, apresentou o seu voto no sentido do conhecimento e desprovisionamento do Recurso de Ofício e pelo conhecimento e desprovisionamento do Recurso Voluntário, entendendo, em síntese, que:

- o condomínio, embora tenha sido aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi instituído legalmente, tendo sido utilizada a certidão emitida pela SMU para a realização de um desmembramento, nos termos da Lei nº 6.766/79, ao invés da instituição de um condomínio, conforme Lei nº 4.591/64;

Processo	Data	Folhas
0300033561/2019	19/06/2026	

- a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”, registrada no RGI nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da “área remanescente”, se refere a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP 001 a AP 035 e da “área remanescente”, e não de um condomínio edilício regularmente instituído;

- fotografias aéreas demonstram a segregação da “área remanescente”, que não pode ser acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035;

- foi emitido parecer pelo INEA, informando que as “áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET”, o que afasta a possibilidade de “posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A”;

- o Boletim de Informação Cadastral (BIC) da inscrição imobiliária indica a retirada da referida área de superfície do rateio;

- quanto ao Recurso de Ofício, entendeu, pelos mesmos fundamentos da decisão de 1ª instância, que, por se tratar mudança de critério jurídico, a Administração Tributária não poderia rever o lançamento do IPTU com efeitos retroativos.

Na referida Sessão Ordinária, após a leitura do voto Relator, solicitei vista dos autos para melhor exame da matéria.

Em que pesem os argumentos expostos no voto do Conselheiro Relator, discordo das suas conclusões pelas razões aduzidas a seguir.

VOTO DE VISTA

O presente litígio trata de impugnação aos lançamentos complementares do IPTU, referente aos **exercícios de 2014 a 2019**, da inscrição imobiliária nº **167.209-6**, correspondente ao **AP 18 do Condomínio Village Itacoatiara**, situado na Rua das Orquídeas, nº 01.

O referido lançamento teve origem em procedimento realizado de ofício pela CIPTU, nos autos do **PA nº 030017588/2019**, que apurou a existência de uma área comum no condomínio denominado “Condomínio Village Itacoatiara” – em que está localizado o imóvel de propriedade do Recorrente – e que não havia sido rateada para fins de apuração da base de cálculo do IPTU.

A decisão de 1ª instância, proferida pelo DETRI (fls. 51), de **19/03/2021**, foi pelo cancelamento dos lançamentos complementares do IPTU (exercícios de 2014 a 2019). A decisão determinou, ainda, o encaminhamento do Recurso de Ofício ao Conselho de Contribuintes, nos termos do art. 81 da Lei nº 3.368/2018.

Processo 0300033561/2019	Data 19/06/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

Desse modo, além do Recurso Voluntário interposto pelo contribuinte, foi encaminhado também o Recurso de Ofício ao Conselho de Contribuintes. Cabe, então, analisar cada um dos recursos.

RECURSO DE OFÍCIO

Em relação ao Recurso de Ofício, o voto do Relator foi no sentido do conhecimento e desprovemento do Recurso de Ofício, entendendo, em suma, pelos mesmos fundamento da decisão de 1ª instância, que, por se tratar de erro de direito, a Administração Tributária não poderia rever o lançamento do IPTU com efeitos retroativos.

No entanto, divirjo do Relator, tendo em vista que, nos presentes autos, o valor de alçada não foi atingido para que o Recurso de Ofício fosse encaminhado ao Conselho de Contribuintes, pois a decisão proferida pela DETRI (fls. 51) acarretou no cancelamento do lançamento do IPTU (referente aos exercícios de 2014 a 2019) de valor inferior ao estabelecido no art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020.

A decisão do DETRI teve o seguinte teor (parte final):

“Ao FNPF, para comunicar por carta a decisão supra à parte impugnante, fornecendo cópia do parecer integrante da decisão e aguardando-se o prazo recursal, e para encaminhar os presentes autos em recurso de ofício, na forma do art. 81, da Lei nº 3368/2018.”

Em relação à admissão do Recurso de Ofício, o art. 81 e seu § 3º, da Lei nº 3.368/2018, dispõe que:

“Art. 81. A autoridade julgadora de primeira instância recorrerá de ofício ao Conselho de Contribuintes sempre que a decisão exonerar, total ou parcialmente, o sujeito passivo do pagamento de tributo ou outros encargos.

(...)

§ 3º Não será aplicado o disposto no caput às decisões referentes a lançamentos cujo valor seja inferior ao fixado em ato do Secretário Municipal de Fazenda ou quando houver prova inequívoca da inexistência da infração.”

Por seu turno, o ato administrativo do Secretário Municipal de Fazenda a que alude o § 3º do art. 81 da Lei nº 3.368/2018, em vigor na época da decisão de primeira instância (**19/03/2021**), consiste na Resolução SMF nº 49/2020, em sua redação original, que previa no art. 1º:

Processo 0300033561/2019	Data 19/06/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

“Art. 1º O recurso de ofício, previsto no art. 81 da Lei nº 3.368/18, somente será aplicado à decisão de primeira instância que exonerar o sujeito passivo de tributo ou outros encargos cujo montante for equivalente ou superior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 do Anexo I da Lei nº 2.597/08.”

Assim, considerando-se o valor de alçada – valor igual ou superior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008 – na época da decisão do DETRI o valor era de **R\$ 25.127,30**.

Por sua vez, o valor total do lançamento foi de **R\$ 18.580,24** (fls. 36 do PA nº 30/0017588/2019), inferior, portanto, ao valor de alçada.

Por fim, cumpre ressaltar que este Conselho de Contribuintes já se manifestou pelo não conhecimento do Recurso de Ofício em situação similar a dos presentes autos, em acórdãos assim ementados:

“Ementa: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Atribuição de frações da área comum aos condôminos – Recurso extemporâneo – Inteligência do art. 78 do PAT – Súmula Administrativa nº 1 – Valor de alçada inferior ao disposto na Resolução SMF nº 49/20 – Recursos voluntário e de ofício não conhecidos”.

(Sessão Ordinária nº 1520, de 10/07/2024. Processo: 030/000397/2020, Rel. Conselheiro Eduardo Sobral)

“EMENTA: RECURSO DE OFÍCIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES. EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019.

1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008.

2. Inexistência de previsão na legislação de exceção para o encaminhamento do Recurso de Ofício para o caso de litígio tributário referente aos mesmos fatos, identidade de pedido e causa de pedir de outro processo, como considerado na decisão de 1ª instância.

3. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância). Precedente deste Conselho.

RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO.”

Processo 0300033561/2019	Data 19/06/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

(Sessão Ordinária nº 1647, de 16/06/2026. Processo: 030/000549/2020, Rel. Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira)

Pelo exposto, em relação ao **Recurso de Ofício** voto pelo seu **NÃO CONHECIMENTO**.

RECURSO VOLUNTÁRIO

Em relação ao Recurso Voluntário, divirjo do Conselheiro Relator pelas razões aduzida a seguir.

Com efeito, embora o contribuinte tenha interposto Recurso Voluntário, a impugnação interposta em 1ª instância refere-se tão somente aos lançamentos complementares referentes aos **exercícios de 2014 a 2019**, que foram objeto de anulação pela decisão de 1ª instância.

Da leitura da impugnação extraem-se os seguintes trechos que evidenciam a intenção de impugnar apenas os lançamentos complementares:

Ref.: Processo nº 030017588/2019

perante Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 63 e seguintes da Lei nº 3.368/2018 do Município de Niterói, opor a presente IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO referente ao processo em epígrafe, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito.

Fls: 3

Após o regular recolhimento de todas as quantias referentes ao IPTU incidente sobre o referido imóvel nos competentes exercícios fiscais, o Impugnante veio a surpreendido pela Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL lançada a partir do Processo nº 030017588/2019 (datada em 14 de novembro de 2019).

O referido lançamento complementar padece de diversos vícios, que hão de conduzir ao seu cancelamento, como se passa a expor.

II - DAZ RAZÕES PARA O CANCELAMENTO DO LANÇAMENTO SUPLEMENTAR



Processo	Data	Folhas
0300033561/2019	19/06/2026	

Por todo o exposto, o Impugnante roga a Vossa Excelência o acolhimento da presente Impugnação, a fim de se cancelar integralmente o lançamento complementar determinado no bojo do Processo nº 030017588/2019 em relação ao imóvel com inscrição IPTU nº 167209-6 ou, subsidiariamente, a fim de se cancelar o lançamento complementar atinente ao exercício de 2014.

Assim, não existe sucumbência que possa ensejar a interposição de Recurso Voluntário, pois a decisão de 1ª instância anulou justamente o período impugnado pelo contribuinte, referente aos exercícios de 2014 a 2019. Caracteriza-se, assim, a falta de interesse recursal, não podendo ser conhecido recurso interposto em face de decisão que foi favorável ao contribuinte nos termos do pedido formulado originalmente.

Por fim, cabe registrar que este Conselho de Contribuintes já decidiu que, no caso de inexistência de sucumbência, o recurso voluntário não deve ser conhecido, em acórdão assim ementado:

“Ementa: IPTU – Recurso voluntário e recurso de ofício – Revisão de lançamento – Falta de interesse recursal – Decisão a quo que julgou procedente a impugnação – Inexistência de sucumbência – Não conhecimento do recurso voluntário – Desprovidimento do recurso de ofício.”

(Sessão Ordinária nº 1132, julgado em 24/07/2019, Processo: 030/001874/2017, Rel. Conselheiro Eduardo Sobral)

Pelo exposto, em relação do **Recurso Voluntário**, voto pelo seu **NÃO CONHECIMENTO**.

Parte Dispositiva:

Recurso de Ofício voto pelo **NÃO CONHECIMENTO**.

Recurso Voluntário voto pelo **NÃO CONHECIMENTO**.

Niterói, 19/06/2026.

Francisco da Cunha Ferreira
Conselheiro Titular

Nº do documento:	00075/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	02/07/2026 16:40:20		
Código de Autenticação:	372242AEC62198F3-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: - 030/033561/2019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº 9.735/05.

1650ª SESSÃO HORA: 12:26 DATA: 23/06/2026

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: 01, 02, 03, 06,)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs. (04, 05, 07, 08)

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

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

VOTO DE DESEMPATE: SIM (X) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:52:06 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00074/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO Nº 3582/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	07/07/2026 10:45:54		
Código de Autenticação:	71E7029339FF7E88-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo: 030/033561/2019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

Recorrente/Recorrido: Claudio Antunes Martinelli

Recorrido/Recorrente: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

Revisor: Francisco da Cunha Ferreira

DECISÃO : - Por maioria de 7 (sete) votos a 1 (um), o Recurso de Ofício não foi conhecido, nos termos do voto do Conselheiro Revisor.

Com o voto de desempate do Presidente, o Recurso Voluntário não foi conhecido, nos termos do voto do Conselheiro Revisor.

Foram vencidos dos Conselheiros Eduardo Sobral (Relator), Ermano Torres Santiago, Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho.

Ementa aprovada

"ACÓRDÃO: - 3582/2026: - RECURSO DE OFÍCIOE RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019. 1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008. 2. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho. 3. Impugnação que foi interposta pelo contribuinte somente para questionar os lançamentos complementares do IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2019. 4. Decisão de 1ª instância que cancelou integralmente os lançamentos complementares. 5. Inexistência de sucumbência,

caracterizando a falta de interesse recursal e impossibilitando a admissão e análise do Recurso Voluntário pelo Conselho de Contribuintes. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO".

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:52:00 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00073/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	PUBLICIAR ACÓRDÃO 3582/26		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	07/07/2026 11:12:53		
Código de Autenticação:	5E34B6C3D6DBBE10-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COCAD -LUIZ ALBERTO

A Secretaria para providenciar a publicação do Acórdão nº 3582/2026 e demais providências.

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:51:53 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

PROC/NT

Processo: 030/0033561/2019

PROCESSO Nº 030/000214/2020 - SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI

● "ACÓRDÃO Nº 3579/2026 - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 E LANÇAMENTO ANUAL PARA O EXERCÍCIO DE 2020. 1. Em relação aos exercícios de 2014 a 2019, caracterizado erro de fato que já era de conhecimento da autoridade lançadora, o lançamento do IPTU não poderia ter retroagido. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m² entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 4. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 5. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 e a situação fática condominial existente no imóvel. Precedentes dos tribunais. 6. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento do IPTU, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

● PROCESSO Nº 030/000214/2020 - SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI

● "ACÓRDÃO Nº 3580/2026 - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 E LANÇAMENTO ANUAL PARA O EXERCÍCIO DE 2020. 1. Em relação aos exercícios de 2014 a 2019, por restar caracterizado erro de fato que já era de conhecimento da autoridade lançadora, o lançamento do IPTU não poderia ter retroagido. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m² entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 4. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 5. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 e a situação fática condominial existente no imóvel. Precedentes dos tribunais. 6. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento do IPTU, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

● PROCESSO Nº 030/033563/2019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

● "ACÓRDÃO Nº 3581/2026 - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019. 1. Impugnação interposta pelo contribuinte que trata da mesma matéria (objeto o causa de pedir) e da mesma inscrição imobiliária (identidade de contribuinte) daquela discutida em outro processo administrativo, protocolado anteriormente pelo contribuinte. 2. Informação quanto à inscrição imobiliária e identificação do endereço do imóvel da responsabilidade do contribuinte. Inteligência do art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 3.368/2018. 3. Exaustão da finalidade do processo, acarretando a sua extinção. Aplicação do art. 55 da Lei nº 3.048/2013. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO".

● PROCESSO Nº 030/033561/2019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

● "ACÓRDÃO Nº 3582/2026 - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019. 1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor da referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008. 2. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho. 3. Impugnação que foi interposta pelo contribuinte somente para questionar os lançamentos complementares do IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2019. 4. Decisão de 1ª instância que cancelou integralmente os lançamentos complementares. 5. Inexistência de sucumbência, caracterizando a falta de interesse

recursal e impossibilitando a admissão e análise do Recurso Voluntário pelo Conselho de Contribuintes. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO".

SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA
GUARDA CIVIL MUNICIPAL
CORREGEDORIA GERAL
ATOS DA CORREGEDORIA

PORTARIA Nº 066/2026- O Corregedor da Guarda Civil Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições, resolve punir o Guarda Civil Municipal WESLEY FERREIRA DA SILVA, matrícula nº 1241.653-3, com Pena de REPREENSÃO, por infringir, no dia 29/04/2026, o artigo 124, inciso XVII da Lei 2.838/2011, fazendo jus às circunstâncias atenuantes previstas nos artigos 233 e 234, I do mesmo Diploma Legal. Ao lhe ser ofertado, na FRD nº 0229/2026, o Direito ao Contraditório e a Ampla Defesa, não apresentou fatos ou argumentos que justificassem a transgressão funcional ou motivassem decisão contrária. Por tais motivos, sugiro ao setor responsável a exclusão temporária do servidor do Regime Adicional de Serviço (RAS), nos termos do inciso VII do art. 4º da Lei 3.982/2025 a partir da publicação desta Portaria.

PORTARIA Nº 067/2026- O Corregedor da Guarda Civil Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições, resolve punir o Guarda Civil Municipal ROGÉRIO BELLO DOS SANTOS, matrícula nº 1241.517-8, com Pena de Suspensão de 02 (dois) dias, na forma do artigo 127, convertidos em multa, nos termos do artigo 128, por infringir o artigo 124, inciso XVII da Lei 2.838/2011, não fazendo jus às circunstâncias atenuantes previstas no artigo 233 c/c artigo 234, I do mesmo Diploma Legal. Ao lhe ser ofertado, na FRD nº 0295/2026, o Direito ao Contraditório e a Ampla Defesa, não apresentou fatos ou argumentos que justificassem a transgressão funcional ou motivassem decisão contrária. Por tais motivos, sugiro ao setor responsável a exclusão temporária do servidor do Regime Adicional de Serviço (RAS), nos termos do inciso VII do art. 4º da Lei 3.982/2025 a partir da publicação desta Portaria, do mesmo modo sugiro ao Senhor Inspetor Geral a aplicação dos critérios e procedimentos estabelecidos na Nota IG nº 024/2019 de 29/01/2019 (Replicação), publicada no Boletim Interno nº 30 de 22 de abril de 2026, especificamente o disposto no art. 1º, inciso III, que estabelece critérios e procedimentos para permanência e concorrência na escala de 24x72 horas onde deverá ser cumprido o descrito no art. 3º da referida Nota a partir do mês subsequente.

PORTARIA Nº 068/2026- O Corregedor da Guarda Civil Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições, resolve punir o Guarda Civil Municipal MARGELO NUNES BASTOS, matrícula nº 1235.350-3, com Pena de Suspensão de 05 (cinco) dias, na forma do artigo 127, convertidos em multa, nos termos do artigo 128, por infringir o artigo 124, inciso XVII da Lei 2.838/2011, não fazendo jus às circunstâncias atenuantes previstas no artigo 233 c/c artigo 234, I do mesmo Diploma Legal. Ao lhe ser ofertado, nas FRD's nº 0245/2026, 0249/2026 e 0261/2026, o Direito ao Contraditório e a Ampla Defesa, não apresentou fatos ou argumentos que justificassem a transgressão funcional ou motivassem decisão contrária. Por tais motivos, sugiro ao setor responsável a exclusão temporária do servidor do Regime Adicional de Serviço (RAS), nos termos do inciso VII do art. 4º da Lei 3.982/2025 a partir da publicação desta Portaria, do mesmo modo sugiro ao Senhor Inspetor Geral a aplicação dos critérios e procedimentos estabelecidos na Nota IG nº 024/2019 de 29/01/2019 (Replicação), publicada no Boletim Interno nº 30 de 22 de abril de 2026, especificamente o disposto no art. 1º, inciso III, que estabelece critérios e procedimentos para permanência e concorrência na escala de 24x72 horas onde deverá ser cumprido o descrito no art. 3º da referida Nota a partir do mês subsequente.

PORTARIA Nº 69/2026 - [CORREGEDORIA]

O Corregedor da Guarda Civil Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições, comunica que o Pedido de Reconsideração impetrado na forma do art. 248, I, da lei 2.838/2011, foi infrutífero, uma vez que a autoridade que proferiu a decisão manteve os efeitos da mesma, preservando a punição aplicada à GCM Jéssica Guimarães de Almeida, matrícula nº 1242.569-0, prevista por meio da Portaria nº 59/2026, publicada em 18/06/2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Atos do Subsecretário de Transportes

Portaria SEMOBI/SST Nº 0030/2026- O Subsecretário de Transportes da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, no cumprimento do Decreto Municipal nº 13.889/2021 e os termos dos Decretos Municipais nº 7.675/97 e 7.583/97.

RESOLVE:

Art. 1º - Fica criada a COMISSÃO DE VISTORIA DO TRANSPORTE ESCOLAR 2026 com os seguintes membros:

Titulares:

Andrea Márcia dos Santos Caldas Nogueira

Clarisse Pimentel

Claudio Fonseca da Silva

Suplentes:

Erick Damasceno

Carlos Eduardo Caiem

Fabiano Maciel

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER

Atos do Secretário

PORTARIA Nº 104/2026- O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:

Cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão do Conselho de Contribuintes nos PAs 30/00642/20; 30/00215/20; 30/00214/20; 30/033563/19 e 30/033561/19

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

Data sex, 10/07/2026 12:50

Para Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

 22 anexos (9 MB)

PROC. 030.0214.20 PUBLICAÇÃO.pdf; PROC. 030.0214.20 ACÓRDÃO.pdf; PROC. 030.0214.20 CERTIFICADO.pdf; PROC. 030.0214.20 VOTO DIVERGENTE.pdf; PROC. 030.0214.20 COMPL. FAZENDA.pdf; PROC. 030.0214.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 030.0214.2020 PARECER DA FAZENDA.pdf; PROC. 030.0215.20 PUBLICAÇÃO.pdf; PROC. 030.0215.20 ACÓRDÃO.pdf; PROC. 030.0215.20 CERTIFICADO.pdf; PROC. 030.00215.20 VOTO DIVERGENTE.pdf; PROC. 030.00215.20 PARECER DA FAZENDA.A; PROC. 030.0215.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 030.0215.20 PARECER DA FAZENDA; PROC. 030.0215.20 PARECER DA FAZENDA.pdf; PROC. 030.00642.20 PUBLICAÇÃO.pdf; PROC. 030.00642.20 ACÓRDÃO.pdf; PROC. 030.00642.20 CERTIFICADO.pdf; PROC. 030.00642.20 VOTO DIVERGENTE.pdf; PROC. 030.00642.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 030.00642,2929 COMPLEMENTO FAZENDA.pdf; PROC. 030.00642.20 PARECER DA FAZENDA.pdf;

Prezado, boa tarde.

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento dos processos acima mencionados, corrido no dia 23 de junho do corrente exercício, conforme resolução nº 47 Art.10.

Art. 10. Desde o momento do protocolo da petição ou reclamação encaminhada pelo postulante, o e-mail utilizado para o envio da mensagem de encaminhamento passa a ser, para efeitos da relação processual ora instaurada, seu domicílio eletrônico nos termos do inciso III do § 2º do art.24 da Lei nº 3.368/2018, relativamente ao processo inaugurado com a petição que apresentar, e deve continuar a ser utilizado pelo postulante para o envio e a recepção de todas as mensagens que tiverem como objetivo o encaminhamento e a apresentação de atos processuais relativos ao referido processo.

Encaminhamos também, nossa Pesquisa de satisfação, contando com a sua colaboração para que possamos melhor atender os contribuintes de nossa cidade.

Com o objetivo de aprimorar continuamente os serviços prestados pelo Conselho de Contribuintes de Niterói, convidamos você a participar de nossa Pesquisa de Satisfação. Sua opinião é essencial para fortalecer a transparência e a eficiência de nossos processos administrativos. Essa iniciativa reafirma nosso compromisso com a excelência na gestão pública e com o respeito ao cidadão niteroiense.

A pesquisa é rápida e leva menos de 1 minuto para ser respondida!

Contamos com o seu apoio.

1) VOCÊ SABIA QUE PODERIA TER SOLICITADO VISTA OU INTEIRO TEOR (CÓPIA) DO PROCESSO EM QUALQUER FASE ANTERIOR AO JULGAMENTO? (SIM OU NÃO)

2) VOCÊ SABIA QUE PODERIA TER SOLICITADO A SUSTENTAÇÃO ORAL A SER REALIZADA DURANTE A SESSÃO DE JULGAMENTO? (SIM OU NÃO)

3) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA A GARANTIA DO SEU DIREITO À AMPLA DEFESA PELO CONSELHO DE CONTRIBUINTES?

4) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA O PERÍODO DE TEMPO ENTRE A PROTOCOLIZAÇÃO DE SEU RECURSO E A TOMADA DE DECISÃO PELO CONSELHO?

5) NUMA ESCALA DE 1 A 5, ONDE 5 É EXCELENTE E 1 É PÉSSIMO, COMO O SR. CLASSIFICA A CLAREZA DA DECISÃO TOMADA PELO CONSELHO?

Solicitamos a confirmar o recebimento do presente.