



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 116

**Processo 030000215/2020**

**RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO**

RECORRENTE/RECORRIDO: SERGIO SOUZA BOCCALETTI

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL Inscrição: 167223-7–  
Rua das Orquídeas, 1, AP 32, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 45 a 50) e de recurso de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 39), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares do imóvel inscrito sob o número 167223-7 em função das alterações cadastrais realizadas por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos complementares do imóvel e aos que forem lançados nos exercícios seguintes por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m<sup>2</sup> 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 de IPTU, por terem sido motivados por mudança no critério jurídico, e manter as alterações cadastrais para o imóvel.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 45 a 50) por meio do qual reiterou os argumentos apresentados na impugnação e requereu a reforma da decisão a fim de que fosse desconsiderada a área comum do terreno do condomínio considerada no cálculo do valor venal do seu imóvel, a anulação do processo 030017588/2019 que originou as alterações cadastrais, a emissão dos carnês e a cobrança do IPTU de 2020 e 2021 com base nos dados cadastrais que havia até 2019, com os descontos cabíveis.

É o relatório.



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 117

**Processo 030000215/2020**

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 03/06/2021 (fl. 78). Verifica-se que o contribuinte encaminhou sua petição recursal em 29/06/2021 (fl. 45), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> corresponde a uma área comum do condomínio pelos seguintes motivos:



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

- 1) Na planta aprovada pela SMU ora anexada a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> está descrita como área condominial;
- 2) No português, o sufixo “al” possui três sentidos<sup>1</sup>:
  - 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

---

<sup>1</sup> 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 030000215/2020**

indica claramente que **não se trata de um imóvel independente** já que todos os 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 m<sup>2</sup> foram destinados às áreas privativas e de ruas**, o que **exclui totalmente que a área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

- 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 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



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

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 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,



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

inclusive, o replantio das árvores mortas”. Isso demonstra que as áreas de preservação permanente são, na verdade, áreas comuns do condomínio.

- 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



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 123

**Processo 030000215/2020**

obtida pela soma da a área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:

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  $371.117,78 \text{ m}^2$ , que corresponde à soma da área de  $2.742,02 \text{ m}^2$ , destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de  $368.375,76 \text{ m}^2$ , que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

Conclui-se que a **área de  $368.375,76 \text{ m}^2$  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.

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 167223-7, realizados por meio do processo 030017588/2019.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

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:

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, 6 de março de 2024.

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

|                         |                                        |                    |          |
|-------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------|
| Nº do documento:        | 00213/2024                             | Tipo do documento: | DESPACHO |
| Descrição:              | EMITIR RELATÓRIO E VOTO                |                    |          |
| Autor:                  | 2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA |                    |          |
| Data da criação:        | 06/03/2024 14:28:06                    |                    |          |
| Código de Autenticação: | E9E113947ED622EB-6                     |                    |          |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

Em 06 de março de 2024

Documento assinado em 06/03/2024 14:28:06 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE FAZENDÁRIO / MAT: 2425460

Sr. Conselheiro Relator,

Encaminho certidão da Convenção do Condomínio Village Itacoatiara emitida pelo Cartório do 16º Ofício, cuja juntada aos presentes autos foi solicitada pela representante da Fazenda, conforme petição em anexo.

Em 18/03/2024.

Carlos Mauro Naylor  
Presidente do Conselho de Contribuintes  
do Município de Niterói



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 127

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: 030/0000215/2020  
Fls: 128

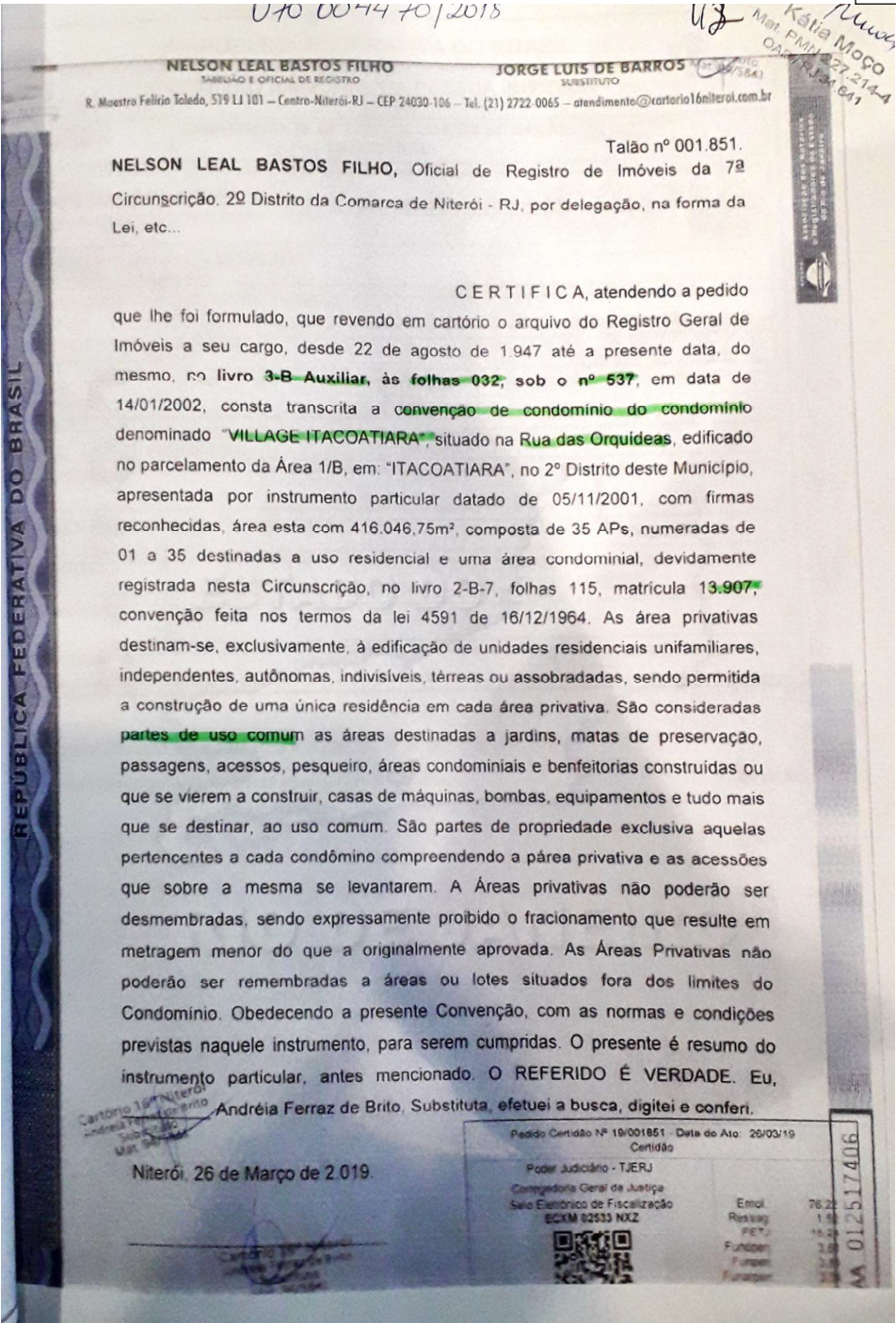
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

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



**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 SERGIO SOUZA BOCCALETTI 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 167.223-7.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m<sup>2</sup>) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, de modo que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condomínial):

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

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: 030/0000215/2020  
Fls: 135

**PARA USO DA REPARTIÇÃO**

CERTIFICO QUE:

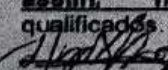
I – CONSTAM OS SEQUENTES ELEMENTOS NO CADASTRO:

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 L, 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 368.375,76m<sup>2</sup>, 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,  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”*<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>*”. 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 m<sup>2</sup> 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 368.375,76m<sup>2</sup> 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



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

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. 175, 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 m<sup>2</sup>;
- b) a porção de terra de 368.375,76 m<sup>2</sup> 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: 030/0000215/2020  
Fls: 193

**Processo 030000215/2020**

- 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

**Processo 030000215/2020**

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 m<sup>2</sup>, 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 Janeiro<sup>1</sup>?
- 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?

---

<sup>1</sup> 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 030000215/2020**

- 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  
CONTRIBUÍNTES  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - NITERÓI

PROCNIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 196

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

Ref.:

Prezado Senhor,

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

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

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 Janeiro<sup>1</sup>?

- 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”;

<sup>1</sup> 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  
CONTRIBUÍNTES**  
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

|                                |                                        |                           |          |
|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00025/2025                             | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | DESPACHO                               |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 03/11/2025 09:55:49                    |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | AD319615E2DC967F-7                     |                           |          |

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 09:55:49 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE  
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460





CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT  
Processo: 030/0000215/2020  
Fls: 200

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 368.375,76m<sup>2</sup>, 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 368.375,76M<sup>2</sup>”, 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: 030/0000215/2020  
Fls: 201

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: 030/0000215/2020  
Fls: 202

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 368.375,76m<sup>2</sup>, 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.

Cumpré 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 103.575,20m<sup>2</sup>, 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.

|                                |                                        |                           |          |
|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00037/2025                             | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | null                                   |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 28/11/2025 14:30:11                    |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | E5C6D1295B2070BB-0                     |                           |          |

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 14:30:11 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE  
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

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 ao representante da Fazenda para manifestação.

Conselho de Contribuintes, 1 de dezembro de 2025.

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



|                                |                                   |                           |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00004/2026                        | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | null                              |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 06/01/2026 10:39:32               |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | C13CF8DA45BB8597-9                |                           |          |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Nesta data faço juntada aos autos da petição apresentada pelo patrono da requerente,

CC em 06/01/26

Documento assinado em 06/01/2026 10:39:32 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000215/2020**

Senhor Presidente,

Reitero os termos de minha manifestação anterior (fls. 116 a 124), especialmente no que diz respeito à área de 368.375,76 m<sup>2</sup> 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.

No que tange à prova nova mencionada pelo recorrente, informo que se refere a **caso praticamente idêntico**, relativo ao projeto de condomínio horizontal na Estrada Frei Orlando, aprovado por meio do processo 080003650/2005, em que **foi esclarecido pela SMU que a área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 m<sup>2</sup> e diversas restrições, inclusive para construção e desmatamento, corresponde a uma área comum do condomínio horizontal**. Essas informações constam do projeto aprovado pela SMU e da ata de reunião 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. Esses documentos foram anexados às fls. 257 a 269 do processo 030033561/2019.

Ressalto ainda que, para o RGI (fl. 200), “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”.

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

|                                |                                   |                           |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00189/2026                        | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | EMITIR RELATÓRIO E VOTO           |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 06/05/2026 09:29:17               |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | 3E6ADD3BC5004099-6                |                           |          |

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 09:29:17 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

|                                |                                   |                           |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00202/2026                        | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | APRESENTAR VOTO DE VISTA          |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 20/05/2026 13:42:47               |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | 79428A52F2330634-8                |                           |          |

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 13:42:47 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**PROCESSO: 0300000215/2020**

**RECURSO DE OFÍCIO:**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: SERGIO SOUZA BOCCALETTI**

**RECURSO VOLUNTÁRIO:**

**RECORRENTE: SERGIO SOUZA BOCCALETTI**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**EMENTA: 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 m<sup>2</sup> 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<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

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;

- 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**, e de impugnação ao lançamento anual do IPTU referente ao **exercício de 2020**, da inscrição imobiliária nº **167.223-**

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

7, correspondene ao **AP 32 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. 39), de **23/03/2021**, foi pelo cancelamento dos lançamentos complementares do IPTU (exercícios de 2014 a 2019) e pela manutenção do lançamento anual do IPTU (exercício de 2020). 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.

Desse modo, além do Recurso Voluntário interposto pelo contribuinte, referente ao exercício de 2020, 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 mudança de critério jurídico, a Administração Tributária não poderia rever o lançamento do IPTU com efeitos retroativos.

De fato, o Recurso de Ofício deve ser conhecido, tendo em vista que a decisão proferida pela DETRI (fls. 39) acarretou no cancelamento do lançamento do IPTU (referente aos exercícios de 2014 a 2019) de valor superior ao estabelecido no art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020. Isto porque 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, era de **R\$ 25.127,30**.

Por sua vez, o valor total do lançamento foi de **R\$ 30.519,20** (fls. 58 do PA nº 30/0017588/2019), superior, portanto, ao valor de alçada.

Quanto ao mérito do Recurso de Ofício, acompanho o voto do Relator e o entendimento da decisão de 1ª instância, no sentido de que o lançamento não poderia ter retroagido aos exercícios de 2014 a 2019, **contudo, por motivação distinta**.

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

Com efeito, em relação ao rateamento das áreas comuns do condomínio, cabe destacar que o Fisco municipal já tinha conhecimento da existência do condomínio no local, tanto que existia uma inscrição própria para a área comum no cadastro imobiliário, de nº **167.214-6**.

Logo, como o Fisco já possuía ciência do fato referente à existência da área comum, entendo que não poderiam ter sido efetuados lançamentos complementares do IPTU para o **período de 2014 a 2019**, por não restar configurada a hipótese prevista no art. 149, inciso VIII, do CTN, pois o fato era conhecido pelo Fisco Municipal por ocasião dos lançamentos anuais do IPTU abrangidos por esse período.

Não houve, no meu entendimento, nenhuma mudança de critério jurídico, pois, no litígio em exame, por exemplo, não foi realizada uma nova interpretação do que seria área comum, de qual o conceito de condomínio fechado, a fim de caracterizar uma mudança de critério jurídico. O que houve, na verdade, foi um erro na avaliação dos fatos que ensejaram o lançamento. Entendo, portanto, que o caso trata de **erro de fato**, contudo, por ser de conhecimento prévio do Fisco municipal, impede o lançamento retroativo do IPTU.

Portanto, em relação ao **Recurso de Ofício**, voto pelo seu **CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO**.

### **RECURSO VOLUNTÁRIO**

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

O Recurso Voluntário foi interposto em face do lançamento anual do IPTU referente ao **exercício de 2020**, cuja impugnação foi tempestiva.

Preliminarmente, entendo que o Recurso Voluntário deve ser conhecido por ter sido interposto tempestivamente e pelo fato de a parte ser legítima.

No mérito, com o intuito de elucidar o presente voto, divido-o em **7 itens** que serão analisados na sequência: PA que serviu de base para a revisão cadastral do imóvel (I); planta aprovada pela SMU (II); dados do RGI (III); escritura de extinção de condomínio (IV); convenção do condomínio (V); fatos relacionados ao Condomínio Village Itacoatiara (VI) e legislação tributária municipal e jurisprudência (VII).

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

### **I - Da Análise do PA nº 030017588/2019.**

Inicialmente, analisando-se o **PA nº 030017588/2019**, que serviu de base para a revisão cadastral da área dos terrenos, observa-se que o AFRM constatou que o Condomínio Village Itacoatiara, com **CNPJ nº 39.548.334/0001-30**, foi instituído na Gleba 01-B, possuindo 35 áreas privativas, uma área comum de **2.742,02 m<sup>2</sup>** de ruas internas e uma área de uso comum de **368.375,76 m<sup>2</sup>**. A inscrição mater do Condomínio era a de nº **060.710-1** e a inscrição criada posteriormente, para efeitos de lançamento, com base em solicitação da PGM é a de nº **167.214-6**.

Assim, tendo identificado a existência de um condomínio sem que as áreas comuns tivessem sido consideradas na apuração da área do terreno de cada unidade imobiliária situada no condomínio em questão, o AFRM procedeu ao acerto dos dados cadastrais. Por conseguinte, nos lançamentos anuais do IPTU dos imóveis situados no referido condomínio, passou-se a considerar a nova área do terreno, com a inclusão proporcional em cada unidade imobiliária das áreas comuns do condomínio, nos termos do art. 13, § 4º, da Lei nº 2.597/2008, não havendo fundamentação legal, já sob a vigência do novo CTM, para a manutenção de uma única inscrição para o lançamento do IPTU da área comum condominial.

Desse modo, na inscrição imobiliária nº **167.214-6**, foi realizado o seguinte registro:

#### **HISTÓRICO**

Alterada a área territorial, acrescida a área comum do condomínio rateada entre as 35 unidades privativas, conforme Art. 13 §4º da Lei 2.597/08 ( código tributário municipal). Efeitos fiscais retroativos a 2014, com fulcro nos artigos 145, 149 e 173 da Lei 5.172/66 (código tributário nacional). Proc.030017588/2019.

### **II – Da Análise da Planta Aprovada e das Informações da SMU.**

A SMU informou (fls. 113) que a planta aprovada em **1986** se refere a um condomínio, sendo a área remanescente de **368.375,76 m<sup>2</sup>** uma área condominial. Informou, ainda, que apenas parte dessa área condominial foi informada na planta, a saber, a área do Pesqueiro, de **5.727,35 m<sup>2</sup>**.

Por seu turno, ao analisarmos a plantão em questão (fls. 24 do PA nº 030/0033521/2019), podemos observar que o documento faz menção expressa de um projeto de condomínio e, nestes termos, foi aprovado. Segue o *print* da parte da planta com essa informação:

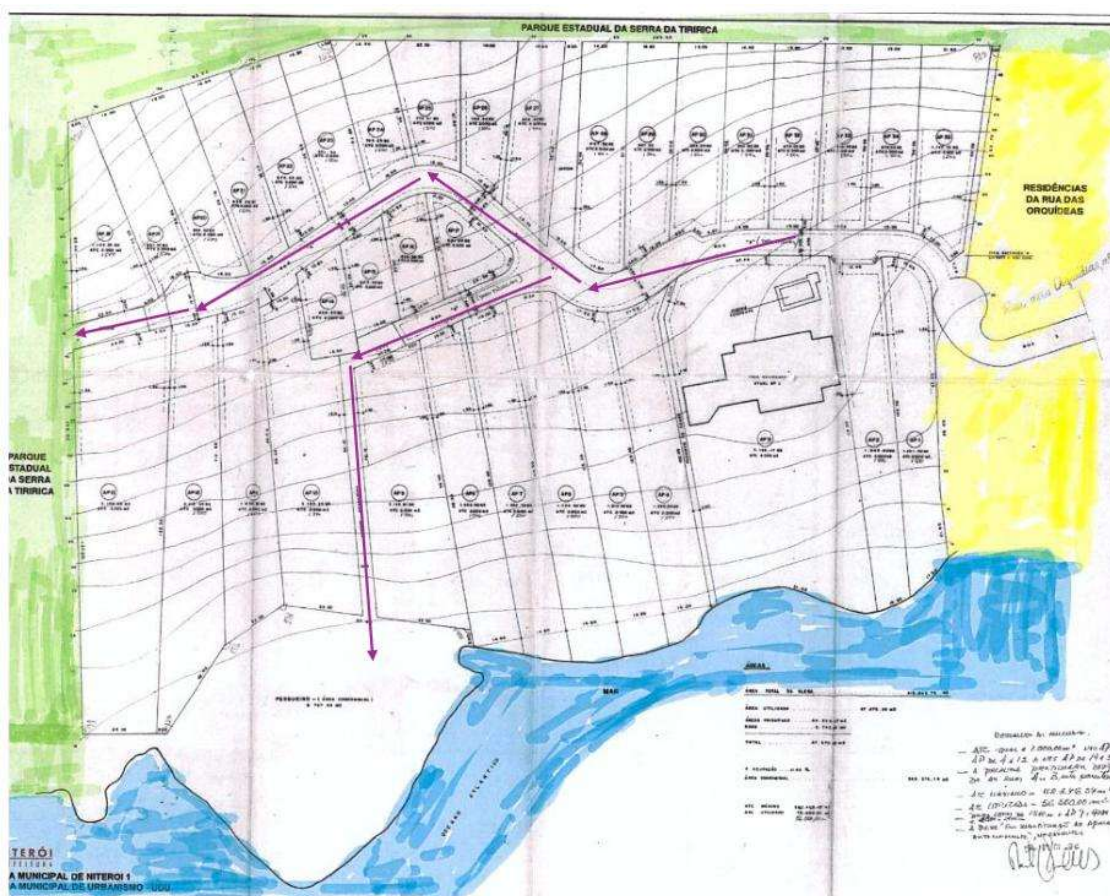




|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

|                      |                        |                     |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| MODIFICAÇÃO          |                        | VILLAGE ITACOATIARA |
| PROJETO              | DE                     | CONDOMÍNIO          |
| ITACOATIARA          | DISTRITO DE NITERÓI RJ | 02/04               |
| ÁREAS PRIVATIVAS     |                        | ENC. 1.902          |
| processo 40/05027/83 |                        |                     |

Verifica-se, ainda, da planta aprovada pela SMU, que a unidade imobiliária a qual se refere o lançamento do IPTU (AP 32) possui acesso, por exemplo, a área do Pesqueiro, que é uma área condominial, assim como à área verde de mata, não sendo tais áreas exclusivas de um único proprietário. É o que evidencia a imagem abaixo, sendo o acesso representado pelas setas na cor roxa:



### III – Da Análise dos dados constantes do RGI.

A certidão do RGI referente à **matrícula 13.907-A** (fls. 58/63) corresponde a um prédio residencial, não averbado, sem número, localizado no bairro de

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

Itacoatiara, com testada para a Rua 01, remanescente de um desmembramento levado a efeito anteriormente, tendo como proprietários 4 casais, a saber: Vivekanda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta, Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva e José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa.

Desta matrícula constam **07 averbações**, que podem ser resumidas nos seguintes termos:

AV. 01 – atualização de ofício da matrícula;

AV. 02 – consignação de termo de responsabilidade de preservação de floresta, firmado entre os 4 casais citados anteriormente e o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal (IBDF), datado de 12/04/1985, de que a floresta ou forma de vegetação existente no imóvel, com a área de 103.575,20 m<sup>2</sup>, fica gravada como de utilização limitada;

AV. 03 – consignação de que a PMN aprovou, em **10/01/1986**, planta de desmembramento, pelo qual se prova que a área de terras matriculadas designada como Gleba 01, inscrita no cadastro imobiliário sob o nº **060.710-1**, foi desmembrada em duas glebas – Gleba 01-B e Gleba 01-A –, ficando a **Gleba 01-B** com a área total de 416.046,75 m<sup>2</sup> e a **Gleba 01-A** com a área de 98.240,00 m<sup>2</sup>, correspondendo à inscrição imobiliária nº **060.395-1**.

AV. 04 – consignação de que a Gleba 01-A foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, recebendo matrícula própria, de nº **13.884**.

AV 05 – consignação de que, cumpridas as determinações da Lei nº 6.766/1979, art. 18 e 19, foi desmembrada a área 01-B em **35 outras áreas**, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, com respectivas descrições, e que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas provativas nº 013 e 018, fundos das áreas privativas nº 019 a 35, e parte da de nº 018, foi considerada pela municipalidade como “Área Condominial”, com **368.375,76 m<sup>2</sup>**, inscrita no cadastro imobiliário sob o nº **167.227**, permanecendo no pleno domínio e posse dos proprietários qualificados anteriormente.

AV 06 – consignação de que foi registrado no Livro 3-B Auxiliar, em **14/01/2002**, a Convenção do Condomínio Village Itacoatiara, datada de **05/11/2001**.

AV 07 – consignação de que as áreas privativas receberam matrículas próprias.

Das informações constantes da matrícula 13.907-A do RGI, entendo que a menção do RGI aos art. 18 e 19 da Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo, em nada modifica a situação fática e jurídica aprovada pelo município de Niterói. Nessa seara, cabe destacar que os dispositivos específicos que tratam do desmembramento na Lei nº 6.766/1979 não são sequer os art. 18 e 19, mencionados



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

no RGI, mas sim os art. 10, 11 e 12<sup>1</sup>, o que demonstra que o erro cartorário não pode resultar na conclusão de que foi aprovado um projeto de desmembramento e não de instituição de condomínio. Como cediço, o registro público deve observar o princípio da verdade real, em garantia da segurança jurídica, não podendo prevalecer uma situação distinta daquela que foi efetivamente aprovada pela municipalidade.

Por outro giro, cumpre ressaltar que, para efeitos de lançamento do IPTU, a falta de menção no RGI ao art. 7º da Lei nº 4.591/1964, que trata do registro da instituição de condomínio, não tem o condão de modificar a situação fática existente no imóvel. Trata-se de um erro registral, que poderia ser retificado, inclusive, pelo próprio registrador, nos termos do art. 110 da Lei nº 6.015/1973<sup>2</sup>.

Acrescenta-se, ainda, que o próprio RGI informa da existência da Convenção do Condomínio Village Itacoatiara registrada em livro próprio, em **14/01/2002**, reforçando o fato de que existe um condomínio no local.

Por sua vez, o art. 1º da Convenção do Condomínio descreve especificamente a existência de 35 APs e de uma área condominial, fazendo referência também ao projeto aprovado pela Prefeitura de Niterói:

---

<sup>1</sup> Art. 10. Para a aprovação de **projeto de desmembramento**, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao **desmembramento**, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

Art. 12. O projeto de loteamento e **desmembramento** deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

<sup>2</sup> Art. 110. O oficial **retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício** ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

- I - erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção;

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

Art. 1º - Parcelamento da Área 1B da Rua das Orquideas em Itacoatiara, com 416.046,75 m2 no 2º Dist. De Niterói adquirido em maior porção, pelos condôminos em 10/09/81 escritura lav. Pelas notas do 18º of. do Rio de Janeiro devid. Registrada no RGI da 7ª circ. De Niterói, no liv.2 B7, f. 115 v. em 20/05/86 e L. 2D7 f. 68, mat. 13907 de conformidade com proj. aprov. através Proc. 40/5027/83 da PMN, em 35 Aps e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com a Lei 4591, art. 8º de 16/12/1964.

Destaca-se, ainda, que a referida Convenção foi assinada pelos titulares das unidades que teriam permanecido em copropriedade. Assim, se a área condominial fosse apartada do próprio condomínio, deveria ter sido assinada separadamente, como um "AP 036" ou com identificação própria (ex. "Área Condominial").

Nesse sentido, cabe destacar que, se, de fato, a área condominial não pertencesse ao Condomínio Village Itacoatiara e se, efetivamente, não se tratasse de um condomínio, mas apenas de um desmembramento de lotes, o registrador recusaria o registro da Convenção de Condomínio, por não corresponder aos dados constantes da matrícula 13907-A.

#### **IV - Da Análise da Escritura de Extinção do Condomínio.**

Ao se examinar a escritura de extinção do condomínio inicialmente formado pelos 4 casais mencionados anteriormente, datada de **18/06/1986**, que, destaca-se, não foi averbada na matrícula 13.907-A, pode-se extrair o seguinte:

- os 4 casais eram proprietários de 35 áreas de terras e mais uma área condominial, desmembrados da Gleba 01-B;
- as 35 AP receberam inscrições imobiliárias específicas, assim como a área condominial;
- na Gleba 01-B foi realizado um desmembramento de acordo com a planta de condomínio aprovada em 10/01/1986, devidamente registrada na matrícula 13.907;
- a extinção do condomínio teria resultado na seguintes distribuição:

| Casal                                                      | Áreas das quais ficaram proprietários                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| José Maria Coelho Costa e Gioconda Macacchero Costa        | AP 01, AP 08, AP 12, AP 14, AP 18, AP 19, AP 34 e AP 35. |
| Paulo Romero de Castro Menezes Silva e Leila Ferro e Silva | AP 05, AP 06, AP 10, AP 16, AP 24, AP 25, AP 32 e AP 33. |
| Aluisio Pitta da Matta e Maria Cristina Costa da Matta     | AP 02, AP 07, AP 13, AP 17, AP 22, AP 23, AP 30 e AP 31. |
| Vivekanda Pontes da Silva e Vera Maria Lage Pontes         | AP 04, AP 09, AP 11, AP 15, AP 20, AP 21, AP 28 e AP 29. |

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

- além disso, os 4 casais teriam permanecido em condomínio com os seguintes imóveis: AP 03 (inscrição imobiliária nº 060.710-1), AP 26 (inscrição imobiliária nº 167.217), AP 27 (167.218) e a Área Condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup>.

Em relação a essa distribuição das propriedades, verifica-se que a Área de 368.375,76 m<sup>2</sup> permaneceu como área condominial, como designado pelo município, conforme planta apresentada à SMU e que, portanto, assim continuou quando da venda/aquisição das unidades AP001 a AP035.

Neste aspecto, caso a referida área tivesse sido mantida em propriedade dos 4 casais e não tivesse sido objeto de transferência posterior, deveria ter sido designada, na escritura e no RGI, como área privativa de propriedade dos 4 casais (AP 036) por ser uma área exclusiva (ainda que de propriedade de 8 pessoas) e não como área remanescente, condominial.

E mais, caso a propriedade tivesse permanecido com os 4 casais, sem qualquer transmissão posterior, não haveria motivo para se averbar a convenção do Condomínio Village Itacoatiara na matrícula **13.907-A**, pois a convenção valeria apenas para os 8 proprietários da área condominial e das **3 áreas** que teriam permanecido em condomínio (AP 03, AP 26 e AP 27) e não poderia fazer menção às outras **32 áreas privativas** que foram extintas e individualizadas.

#### **V – Da Análise da Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”.**

A Certidão do RGI consigna que foi registrada a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”, em **14/01/2002**, situado na Rua das Orquídeas, edificado no parcelamento da Área 1-B, em Itacoatiara. Informa, ainda, que a área do condomínio é de 416.046,75 m<sup>2</sup>, composta de 35 APs, destinadas a uso residencial e uma área condominial, devidamente registrada no livro 2-B-7, matrícula 13.907, convenção feita nos termos da Lei nº 4.591/1964. Acrescenta também que são consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.

Neste sentido, verifica-se que a convenção do Condomínio “Village Itacoatiara” (fls. 90/107) consigna expressamente a existência de uma área condominial (art. 1º), composta de “áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiros, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que vierem a construir” (art. 3º). A menção à área de “matas de preservação” é bem específica e não deixa dúvidas quanto ao fato de a área comum do condomínio não se restringe somente às ruas internas, englobando também a área de 368.375,76 m<sup>2</sup>. A convenção prevê, ainda, no art. 8º, a obrigação do

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

condomínio em conservar “áreas de preservação permanente das partes comuns do “Village””, realizando, inclusive, o replantio das árvores mortas, mais uma menção, portanto, à área remanescente, composta de uma extensa área verde.

A menção do registro da convenção condominial no livro 2-B-7 demonstra, inclusive, o atendimento pelo RGI do disposto no art. 167<sup>3</sup>, inciso I, item 17, da Lei nº 6.015/1973, em vigor a época do referido registro.

O RGI informou, ainda, que não existe matrícula independente para a área condominial mencionada na AV. 08 da matrícula 13.907. Constata-se, portanto, das próprias informações do RGI e da Convenção do Condomínio que a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> é uma área condominial, dividida entre os proprietários dos AP001 a AP035, e que desse modo foi registrada no RGI, na matrícula principal.

Por outro giro, em pesquisa ao site do TJ-RJ, constatamos, por exemplo, a existência de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo Condomínio Village Itacoatiara em face de determinado condômino (Processo nº 0002850-46.2015.8.19.0212), no qual a juíza que atuou no processo, em sua sentença, consigna expressamente que *“A Lei nº 4591/64 que rege o Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, dispõe em seu art. 12 que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio com a cota parte que lhe couber, nos termos da Convenção do condomínio, cabendo ao síndico arrecadar essas contribuições e cobrá-las judicialmente caso não sejam pagas na data aprazada. A cobrança perpetrada na presente demanda foi devidamente aprovada em Assembleia, regularmente constituída. De igual modo, restou demonstrado nos autos ser o réu responsável pelo seu pagamento, na forma do que dispõe a legislação em vigor.”*

## **VI – Da Análise de fatos relacionados ao Condomínio Village Itacoatiara.**

Pesquisando no portal da Hemeroteca Digital<sup>4</sup>, que disponibiliza periódicos que circularam no Brasil durante várias décadas, para consulta do público em geral, apuramos alguns fatos que entendemos relevantes para o deslinde da matéria.

Nas décadas de 1990 e de 2000, foram encontrados anúncios de venda de imóveis localizados no Condomínio Village Itacoatiara, nos seguintes termos:

<sup>3</sup> “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

.....

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;”

<sup>4</sup> <https://bndigital.bn.gov.br/hemeroteca-digital/>.

| Processo        | Data       | Folhas |
|-----------------|------------|--------|
| 0300000215/2020 | 18/06/2026 |        |

- 1992<sup>5</sup>: Village Itacoatiara. Terreno arborizado. **Condomínio fechado.** Segurança total. Vista para o mar e montanha;

- 1992<sup>6</sup>: Condomínio Village Itacoatiara. Terreno de frente para o mar, com total segurança, de 2.200 m<sup>2</sup>, **fração ideal das áreas comuns do condomínio, inclusive Pedra do Pescador de 5.000 m<sup>2</sup>.** Projeto pronto por arquiteto de renome internacional;

- 1993<sup>7</sup>: Condomínio Village Itacoatiara. Raridade. **Lote em declive com fração ideal. Praia dos Pescadores.** Projeto aprovado;

- 2001<sup>8</sup>: Village Itacoatiara. **Condomínio fechado.** Terreno. Vista para o mar e montanha. 896 m<sup>2</sup>.

Encontramos, ainda, algumas notícias relacionadas ao referido condomínio e ao Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET):

- 2007<sup>9</sup>: notícia de que a lei estadual que delimitava o PESET seria aprovada, destacando que “O Morro das Andorinhas, agora integra o parque, com exceção de uma média de **oito lotes do condomínio Village Itacoatiara**, localizado no entorno do parque”;

- 2007<sup>10</sup>: notícia da aprovação da lei de delimitação do PESET, informando que “O Morro das Andorinhas passa a integrar o parque, com exceção de **alguns lotes do condomínio Village Itacoatiara**, localizado no entorno do parque”;

## VII – Da Análise da Legislação Municipal e Jurisprudência.

Em relação aos aspectos tributários relacionados ao IPTU, tendo em vista que a área que ensejou a alteração cadastral é uma área comprovadamente condominial, deve-se observar, para efeitos de lançamento do IPTU, a regra estabelecida no § 4º do art. 13 do CTM (Lei nº 2.597/2008), que determina:

5

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015\\_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=93579](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=93579).

6

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015\\_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=95839](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=030015_11&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=95839).

7

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439\\_13&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=27276](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439_13&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=27276).

8

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439\\_14&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=11388](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=100439_14&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=11388).

9

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568\\_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104376](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104376).

10

[https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568\\_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104412](https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=364568_19&pesq=%22village%20ita%20coatiara%22&pagfis=104412).



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**“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.”**

Quanto ao dispositivo em questão, cabe anotar que o § 4º não faz referência ao tipo de condomínio quanto à sua situação jurídica (legalizado, irregular, de fato, edilício, registrado no RGI, não registrado, voluntário, necessário etc.), assinalando somente que deve ser fechado.

Neste ponto, é imperioso salientar primeiramente que o STJ já decidiu sobre a possibilidade de incidência do IPTU em condomínios irregulares, ou seja, ainda que não exista registro formal no RGI, é permitida a incidência do IPTU sobre a situação fática existente no local. Seguem os acórdãos sobre o tema:

**“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E O APONTADO COMO PARADIGMA. INCIDÊNCIA DO IPTU SOBRE CONDOMÍNIOS IRREGULARES.**

**1. A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada segundo o disposto no arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ, que exigem o cotejo analítico das teses dissidentes com a demonstração das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.**

**2. Cinge-se a controvérsia dos autos acerca da incidência do IPTU sobre imóvel construído em condomínio irregular (em terrenos públicos).**

**3. A luz do disposto nos artigos 32 e 34 do CTN são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. O CTN não estabelece qualquer limitação ou restrição ao tipo de posse, para fins de incidência do fato gerador do IPTU, e nem ao seu possuidor, como contribuinte.**

**4. É patente que o recorrente exerce alguns dos poderes**



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**inerentes à propriedade sobre o imóvel, já que exterioriza o seu ânimo de proprietário e, no plano fático dispõe do imóvel, ainda que por intermédio de contratos irregulares, realizados sem participação do real proprietário.**

**5. Cumpre esclarecer em que pese no caso o poder fático que exerce sobre os bens públicos não seja qualificado no plano jurídico como posse suficientemente capaz para gerar a aquisição da propriedade por usucapião ou a garantir a proteção possessória em face dos entes públicos, os detentores de bens públicos se caracterizam como possuidores a qualquer título, para efeito de incidência do IPTU, devendo ser considerados sujeitos passivos já que patente o seu inequívoco ânimo de se apossar definitivamente dos imóveis ou deles dispor mediante contrato oneroso.**

**6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte não provido.”**

**(STJ, Resp nº 1402217 / DF, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, julgado em 17/11/2015)**

**“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. CONDOMÍNIOS IRREGULARES. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA.**

**1. O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município.**

**2. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor, a qualquer título.**

**3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a recorrida é possuidora do imóvel sobre o qual recai a exação sob análise, pelo que a incidência do IPTU é medida que se impõe.**  
**Precedentes: REsp 1.402.217/DF, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 24/11/2015; EDcl no AgRg no AREsp 600.366/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 3/3/2015.**

**4. Recurso especial a que se dá provimento.”**

**(STJ, REsp 142950/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 10/10/2017)**

No caso dos autos, como analisado anteriormente, trata-se de um condomínio fechado e, ainda que não estivesse registrado no RGI, mesmo sendo condomínio de fato ou irregular, a área em comum deve ser rateada para efeitos de lançamento do IPTU, nos termos do art. 13, § 4, do CTM.

O entendimento acima está em consonância com a jurisprudência dos nossos tribunais, como se infere dos seguintes julgados:

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E URBANÍSTICO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO FISCAL. IPTU/TLP. LOTEAMENTO IRREGULAR. ÁREAS PRIVATIVAS E ÁREAS COMUNS. CONDOMÍNIO FECHADO. ADMINISTRADOR. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. 1. A situação fática demonstra a existência de um condomínio irregular formado por lotes autônomos, com áreas comuns de uso exclusivo dos adquirentes ou pessoas por eles autorizadas, cercado por muros, com controle da entrada de pessoas, podendo-se concluir pela existência de um condomínio fechado, e não de um loteamento aberto. 2. Tratando-se de um condomínio fechado, regido pela Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações), são os condôminos os contribuintes do IPTU/TLP tanto com relação às suas áreas privativas (autônomas), quanto sobre as suas frações ideais da área comum, sobre as quais são os condôminos, e não o condomínio, que exercem a propriedade, o domínio útil, ou a posse, a qualquer título (CTN 34). 3. Estando o loteamento irregular encravado em a área particular, o contribuinte do IPTU/TLP, relativamente aos lotes que ainda não foram alienados, é o proprietário da área, cuja identidade pode ser verificada mediante consulta ao Ofício de Registro Imobiliário, não havendo que se falar em responsabilização do condomínio, mero administrador. 4. Negou-se provimento ao apelo do réu, Distrito Federal, e à remessa necessária.”**  
(TJ-DF, Acórdão 623401, 20060110533902APO, Relator(a): SÉRGIO ROCHA, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 26/09/2012)

**“Ementa: Ação anulatória c.c. repetição de indébito. IPTU. Condomínio de fato. Irregularidade de sua situação perante a Municipalidade. Posterior cancelamento do condomínio sem que tenha havido destinação das áreas comuns ao Município. Enquanto mantidas cercas e fechamentos das áreas comuns, não podem estas áreas ser consideradas públicas. Tributação que considerou a área individual de cada lote somada com parte proporcional das áreas comuns. Viabilidade. A sentença solucionou corretamente e lide e merece ser mantida. Nega-se provimento ao recurso.”**  
(TJ-SP, AC nº 0005910-48.2011.8.26.0543, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Beatriz Braga, julgado em 28/09/2017)

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - IPTU - INCIDENCIA ÁREAS VERDES E VIÁRIAS - CONDOMÍNIO FECHADO - BENS PÚBLICOS - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO TRIBUTO. Trata-se o caso dos autos de área comum do condomínio, na qual conforme legislação vigente é passível de cobrança do tributo com base na fração ideal de cada proprietário das unidades do condomínio.”**  
(TJ-MG, Agr. Instr. nº 1.0000.21.074044-5/001, 3ª Câmara Cível, Rel. Des. Luzia Divina de Paula Peixôto, julgado em 06/08/2021)

**“Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA-TRIBUTÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação anulatória proposta contra o Município de São Paulo, visando a anulação do lançamento de IPTU de imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8, alegando inexistência de relação jurídico-tributária, cobrança indevida de IPTU e taxa de lixo. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8 corresponde a uma unidade autônoma ou à área comum do condomínio, e se há relação jurídico-tributária válida para cobrança de IPTU. III. Razões de Decidir 3. O imóvel SQL nº 088.034.0078-8 não corresponde a nenhuma unidade autônoma do condomínio, conforme convenção condominial e documentos apresentados. 4. A área comum do condomínio deve ser dividida entre as unidades autônomas, não havendo previsão para cobrança separada de IPTU sobre a área comum. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A inexistência de relação jurídico-tributária de IPTU entre o contribuinte SQL nº 088.034.0078-8 e o Fisco Municipal. 2. A área comum deve ser distribuída entre as unidades autônomas para efeito de cobrança de IPTU. Legislação Citada: Lei nº 4.591/1964, arts. 1º, § 2º, 7º, 8º.”**  
(TJ-SP, AC nº 0103110-12.2007.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Eutálio Porto, julgado em 25/04/2025)

Nestes termos, cabe ressaltar que uma eventual irregularidade formal no RGI, vinculada à instituição do condomínio, não tem o condão de ignorar a sua existência fática para efeitos de tributação. Sobre o tema, o CTM é enfático, ao estabelecer, no art. 10<sup>11</sup>, § 3º, que a incidência do IPTU independe de exigências normativas que não

<sup>11</sup> Art. 10. O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

estejam dispostas no próprio CTM, e ao presecrver, no art. 26<sup>12</sup>, § 4º, que a inscrição imobiliária não importa em reconhecimento de legitimidade da propriedade do imóvel.

No tocante à alegação de que a área remanescente integraria o Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), verifica-se que a própria certidão do RGI não contempla qualquer tipo de domínio por parte do Estado do Rio de Janeiro, sendo certo, ainda, que a área não edificante não pode ser presumida.

Ainda assim, eventual declaração de utilidade pública, por si só, não acarreta a perda imediata da propriedade pelos condôminos, bem como a impossibilidade de fruição da área comum, conforme entendimento do STJ, nos seguintes termos:

**"A restrição à utilização da propriedade referente a Área de Preservação Permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações. Aliás, no caso dos autos, a limitação não tem caráter absoluto, pois poderá haver exploração da área mediante prévia autorização da Secretaria do Meio Ambiente do município" (REsp 1.128.981/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 25/3/2010) e**

**"não se pode confundir propriedade com restrição administrativa, pois esta não afasta o fato gerador do imposto e a titularidade para efeitos de tributação" (REsp 1.801.830/PR, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 21/05/2019).**

---

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

<sup>12</sup> Art. 26. A inscrição de unidades imobiliárias será promovida a partir de solicitação feita pelo contribuinte, mediante declaração acompanhada do título de propriedade ou outro documento hábil que o qualifique como contribuinte, plantas, croquis e outros elementos julgados essenciais à perfeita definição do imóvel quanto à localização e características geométricas e topográficas, na forma prevista em regulamento.

.....

§ 4º A inscrição imobiliária não importa em presunção, pelo Município, para quaisquer fins de legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

Por seu turno, ainda que se tratasse de um condomínio irregular situado em área de proteção ambiental, o IPTU poderia ser lançado, conforme a seguinte jurisprudência:

**“TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A IPTU. TRIBUTO INCIDENTE SOBRE IMÓVEL LOCALIZADO EM CONDOMÍNIO NÃO REGULARIZADO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. COBRANÇA DO IMPOSTO ATÉ A DATA DO CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.**

**1. É cabível a cobrança de IPTU em relação a imóvel localizado em área de preservação permanente de condomínio irregular, nos termos do artigo 32 do Código Tributário Nacional e do artigo 1º do Decreto n. 28.445/2007.**

**2. Os ocupantes de terrenos localizados em condomínio irregular, que exercem alguns dos atributos inerentes à posse dos imóveis, devem ser considerados sujeitos passivos da obrigação tributária referente ao IPTU, até o momento de cancelamento da inscrição do imóvel localizado em área de preservação permanente.**

**3. Recurso conhecido e não provido.”**

(Acórdão 1241495, 0709267-02.2018.8.07.0018, Relator(a): NÍDIA CORRÊA LIMA, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 01/04/2020, publicado no DJe: 04/05/2020.)

Por fim, cabe salientar que é possível o lançamento do IPTU em áreas localizadas parcialmente no PESET, como se verifica dos seguintes acórdãos do TJ-RJ:

**“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL. MUNICÍPIO DE MARICÁ. IPTU. IMÓVEL SITUADO DENTRO DO PERÍMETRO DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DA TIRIRICA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, NA FORMA DO ARTIGO 485, INCISO IV, DO CPC, DIANTE DA NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO, POR ENTENDER QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. RESTRIÇÃO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL QUE NÃO DESCONFIGURA O FATO GERADOR DO TRIBUTO, NEM A CONDIÇÃO DE CONTRIBUINTE DO EXECUTADO. ARTIGO 32 DO CTN. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE ABSOLUTA DE USO, GOZO OU DISPONIBILIDADE DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOS AUTOS QUE PERMITAM INFERIR A SITUAÇÃO CONCRETA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DO GRAU DE AFETAÇÃO DO IMÓVEL. REFORMA DA SENTENÇA.**



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>0300000215/2020 | Data<br>18/06/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL. PROVIMENTO DO RECURSO.”**

**(TJ-RJ, AC nº 0025819-79.2016.8.19.0031, 2ª Câmara Cível, Rel. Des. Paulo**

**Sérgio Prestes dos Santos, julgado em 17/04/2023)**

**“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. MUNICÍPIO DE MARICÁ. IPTU. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO FISCAL, SOB O FUNDAMENTO DE NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. SENTENÇA PROFERIDA DE OFÍCIO, POR ENTENDER O MAGISTRADO QUE O TERRENO, OBJETO DE COBRANÇA DO IMPOSTO, ENCONTRA-SE INTEGRALMENTE DENTRO DE ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE. NO CASO, NÃO SE VERIFICA A EXISTÊNCIA DE PROVA CAPAZ DE AFASTAR A PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE QUE GOZA A CERTIDÃO DA DÍVIDA ATIVA. NÃO HÁ NOS AUTOS COMPROVAÇÃO DE QUE A EXTENSÃO INTEGRAL DO TERRENO SE ENCONTRA DENTRO DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DA TIRIRICA. TAL DEMONSTRAÇÃO É ESSENCIAL PARA O RECONHECIMENTO DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO IPTU PELO MUNICÍPIO EXEQUENTE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE A RESTRIÇÃO À UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE, REFERENTE À ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM PARTE DE IMÓVEL URBANO, NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO IPTU. ERROR IN PROCEDENDO. SENTENÇA PREMATURA QUE DEVE SER ANULADA. DIVERSOS PRECEDENTES NESTA CORTE. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.”**

**(TJ-RJ, AC nº 0009125-45.2010.8.19.0031, 7ª Câmara Cível, Rel. Des. Claudio Brandão de Oliveira, julgado em 25/10/2022)**

Diante do exposto, em relação do **Recurso Voluntário**, voto pelo seu **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO**, mantendo-se a decisão proferida pela primeira instância em relação ao exercício de 2020 do IPTU.

Parte Dispositiva:

**Recurso de Ofício** voto pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO**.  
**Recurso Voluntário** voto pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO**.

**Niterói, 18/06/2026.**

**Francisco da Cunha Ferreira**  
**Conselheiro Titular**



|                         |                                   |                    |          |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
| Nº do documento:        | 00065/2026                        | Tipo do documento: | DESPACHO |
| Descrição:              | CERTIFICADO DA DECISÃO            |                    |          |
| Autor:                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                    |          |
| Data da criação:        | 02/07/2026 16:32:43               |                    |          |
| Código de Autenticação: | ADC16D886AA340D9-6                |                    |          |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO: - 030/00215/2020 - SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI**

**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 08:38:10 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /  
MAT: 2431900

|                         |                                   |                    |          |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|
| Nº do documento:        | 00066/2026                        | Tipo do documento: | DESPACHO |
| Descrição:              | ACÓRDÃO Nº 3579/2026              |                    |          |
| Autor:                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                    |          |
| Data da criação:        | 06/07/2026 09:36:29               |                    |          |
| Código de Autenticação: | DE18DD23EB3C2D89-0                |                    |          |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo: 030/000215/2020 - SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI**

**Recorrente/Recorrido: Sérgio Souza Boccaletti**

**Recorrido/Recorrente: Fazenda Pública Municipal**

**Relator: Eduardo Sobral Tavares**

**Revisor: Francisco da Cunha Ferreira**

**DECISÃO** : - Com o voto de desempate do Presidente, os Recursos de Ofício e Voluntário foram conhecidos e desprovidos, nos termos do voto do Conselheiro Revisor.

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

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO: - 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, 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.

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:38:27 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /  
MAT: 2431900

|                                |                                   |                           |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Nº do documento:</b>        | 00067/2026                        | <b>Tipo do documento:</b> | DESPACHO |
| <b>Descrição:</b>              | PUBLICAR O ACÓRDÃO 3579/2026      |                           |          |
| <b>Autor:</b>                  | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE |                           |          |
| <b>Data da criação:</b>        | 06/07/2026 09:38:45               |                           |          |
| <b>Código de Autenticação:</b> | 7845B9150BA7AEFC-3                |                           |          |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A Secretaria providenciar a publicação do Acórdão 3579/2026 e demais providências.

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:38:33 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /  
MAT: 2431900

Em conformidade com o contido nos autos do processo administrativo nº 9900066680/2026, AUTORIZO a contratação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada na alínea "f" do inciso III, do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, regulamentada no âmbito municipal por meio do Decreto nº 14.730/2023, em favor da pessoa jurídica Esafi - Escola de Administração e Treinamento LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.963.479/0001-46, cujo objeto consiste na contratação de inscrição de servidores da Coordenadoria da Juventude no "Curso Completo sobre a Lei Geral de Licitações Públicas: Lei nº 14.133/2021", promovido pela ESAFI - Escola de Administração e Treinamento Ltda., a ser realizado presencialmente na cidade de Fortaleza/CE, no período de 07 a 10 de julho de 2026, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, no valor de R\$ 10.580,00 (dez mil quinhentos e oitenta reais).

#### EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO

INSTRUMENTO: Nota de Empenho nº 1725/2026; PARTES: Município de Niterói, por meio da Secretaria Executiva - Coordenadoria da Juventude, e Esafi - Escola de Administração e Treinamento LTDA. OBJETO: inscrição de servidores da Coordenadoria da Juventude no "Curso Completo sobre a Lei Geral de Licitações Públicas: Lei nº 14.133/2021", promovido pela ESAFI - Escola de Administração e Treinamento Ltda., a ser realizado presencialmente na cidade de Fortaleza/CE, no período de 07 a 10 de julho de 2026, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência. FUNDAMENTO: Art. 74, inciso III, alínea "f" da Lei nº 14.133/2021. VALOR: R\$ 10.580,00 (dez mil quinhentos e oitenta reais).

INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: ELEMENTO DA DESPESA: 33.90.39; FONTE DE RECURSO: 1.704.02; PROGRAMA DE TRABALHO: 1001.04.128.0145.6098; DATA DA EMISSÃO: 26/06/2026; PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 9900066680/2026

#### COORDENADORIA DA JUVENTUDE

**Portaria SEXEC/COJUVE nº 15/2026- O COORDENADOR DA JUVENTUDE, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:**

**Art. 1º.** Designar os servidores abaixo relacionados para compor a Equipe de Gestão e Fiscalização da contratação oriunda da Nota de Empenho nº 1725/2026, cujo objeto consiste na inscrição de servidores da Secretaria Executiva (SEXEC) no "Curso Completo sobre a Lei Geral de Licitações Públicas: Lei nº 14.133/2021", promovido pela ESAFI - Escola de Administração e Treinamento Ltda., a ser realizado presencialmente na cidade de Fortaleza/CE, no período de 07 a 10 de julho de 2026, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, referente ao processo administrativo nº 9900066680/2026.

| FUNÇÃO                | SERVIDOR                  | MATRÍCULA  |
|-----------------------|---------------------------|------------|
| Gestor do Contrato    | Thabata Ribeiro Coelho    | 1248.086-0 |
| Fiscal Técnico        | Aparecida Loureiro Dias   | 1248.528-0 |
| Fiscal Administrativo | Fabiane Fernandes Barbosa | 1248.026-0 |
| Fiscal Suplente       | Tarcísio de Souza Xavier  | 1248.457-0 |

**Art. 2º.** Caberá ao Gestor da Contratação desempenhar as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado da execução da avença, conforme previsto no art. 18 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 3º.** Caberá ao Fiscal Técnico o acompanhamento da execução da contratação sob o ponto de vista técnico, cabendo-lhe o desempenho das atribuições previstas nos artigos 20 e 21 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 4º.** Caberá ao Fiscal Administrativo o acompanhamento da execução do da contratação sob o ponto de vista administrativo, cabendo-lhe o desempenho das atribuições previstas nos artigos 20 e 22 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

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

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

**Portaria SEXEC/COJUVE nº 16/2026- O COORDENADOR DA JUVENTUDE, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:**

**Art. 1º.** Designar os servidores abaixo relacionados para compor a Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato de Patrocínio referente à concessão de patrocínio institucional à União Brasileira dos Estudantes Secundaristas - UBES, para realização do Seminário Nacional de Educação - Nova Escola Brasil: Construção de uma Nova Escola Brasileira, objeto do Processo Administrativo nº 9900076678/2026:

| FUNÇÃO                           | SERVIDOR                    | MATRÍCULA  | CARGO/LOTAÇÃO          |
|----------------------------------|-----------------------------|------------|------------------------|
| Gestora da Contratação           | Aparecida Loureiro Dias     | 1248.528-0 | Assessora CC-2 - SEXEC |
| Fiscal Técnico                   | Tarcísio de Souza Xavier    | 1248.457-0 | Assessor CC-3 - SEXEC  |
| Fiscal Administrativa            | Fabiane Fernandes Barbosa   | 1248.026-0 | Assessora CC-2 - SEXEC |
| Fiscal Administrativa Substituta | Rehael Natal da Silva Pinto | 1248.023-0 | Assessor CC-3 - SEXEC  |

**Art. 2º.** Caberá à Gestora da Contratação administrar a contratação até sua conclusão, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado da execução, conforme previsto no art. 18 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 3º.** Caberá à Fiscal Administrativa o acompanhamento da execução contratual em seus aspectos administrativos, competindo-lhe o desempenho das atribuições previstas no art. 20 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 4º.** Os respectivos substitutos atuarão nas ausências, impedimentos legais ou afastamentos dos titulares, exercendo as mesmas atribuições durante o período da substituição.

**Art. 5º.** A Equipe de Gestão e Fiscalização da Contratação deverá realizar, de forma preventiva, rotineira e sistemática, todas as atividades previstas nos arts. 17 a 22 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

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

#### ATO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Em conformidade com o contido nos autos do processo administrativo nº 9900076678/2026, eu, João Pedro Boechat, AUTORIZO a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, em favor da UNIÃO BRASILEIRA DOS ESTUDANTES SECUNDARISTAS - UBES, inscrita no CNPJ nº 28.180.636/0002-62, visando à celebração de Contrato de Patrocínio Institucional para a realização do "Seminário Nacional de Educação da UBES", que se realizará nos dias 06/07/2026 e 07/07/2026 conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

#### EXTRATO DE CONTRATO

INSTRUMENTO: Contrato de Patrocínio nº 02/2026; PARTES: MUNICÍPIO DE NITERÓI, por meio da Coordenadoria da Juventude, e a UNIÃO BRASILEIRA DOS ESTUDANTES SECUNDARISTAS - UBES; OBJETO: concessão de patrocínio para a realização do "Seminário Nacional de Educação da UBES"; FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021; PRAZO: 12 (doze) meses, contados da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP; VALOR: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); VERBA: Programa de Trabalho: 1001.04.695.0138.4187; Natureza da despesa: 33.90.41; Fonte: 1.704.02; Nota de empenho: 1772/2026; DATA DA ASSINATURA: 03 de julho de 2026; Processo Administrativo: nº 9900076678/2026.

#### SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

##### Ato do Secretário

**Portaria SEMUG nº 008/2026- O Secretário Municipal de Governo, no uso de suas atribuições, RESOLVE:**

**Art. 1º -** Designar os servidores abaixo identificados como membros da Comissão de Avaliação de Patrocínio para analisar e conduzir o projeto a ser patrocinado pela Secretaria Municipal de Governo- SEMUG, que tem como objeto o apoio à realização do Festival Rural de Inverno de Niterói, evento gratuito de cultura, turismo, gastronomia e entretenimento a ser realizado no Parque Rural de Niterói, destinado à promoção das tradições rurais, do desenvolvimento econômico local, da economia criativa, do turismo e da ocupação qualificada dos espaços públicos do município.

Camila Olímpio de Brito Abreu - Matrícula: 124596-0

José Leandro Rangel de Carvalho - Matrícula: 1248641-0

Valesca de Oliveira Velloso Paranhos - Matrícula: 1247640-0

**Art. 2º -** Esta Portaria entra em vigor na data da publicação, revogando as disposições contrárias.

#### SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

##### COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD

**PORTARIA Nº 184/2026**

**PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 9900062514/2023, instaurado pela Portaria nº 538/2024.

##### Despachos da Secretária

| ASSUNTO                           | PROCESSOS       | STATUS     |
|-----------------------------------|-----------------|------------|
| Administrativo Disciplinar        | 9900022388/2026 | Arquivo-se |
| Recebimento de Diferença Salarial | 9900074840/2026 | Deferido   |





|                                            |                            |          |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------|
| Pagamento de Férias Não Gozadas            | 9900065227/2026            | Deferido |
| Progressão Funcional                       | 9900031388/2026            | Deferido |
| Solicitação de informações                 | 9900251152/2025            | Deferido |
| Pagamento de Férias Não Gozadas            | 9900055050,9900054444/2026 | Deferido |
| Avaliação Individual de Desempenho - APPGG | 9900075460/2026            | Deferido |

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC**  
**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC**  
**PROCESSOS JULGADOS**

• **PROCESSO Nº 030/000549/2020 – DIOGO WEBERSZPIL DO AMARAL**

• **ACÓRDÃO 3568/2026** - 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 Nº 9900198494/2025 – MARCELO CRUZ EVANGELISTA**

• **ACÓRDÃO 3569/2026** - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CADASTRAIS PROMOVIDAS DE OFÍCIO QUE RESULTARAM EM LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. INTEMPESTIVIDADE. No contexto do contencioso administrativo tributário, não é possível a apreciação da revisão de dados cadastrais pela administração tributária de forma autônoma, tendo em vista a regra que determina que as impugnações às alterações cadastrais provocadas pela revisão cadastral de ofício que resultam em aumento de tributação devem obedecer às regras de competência, aos prazos e aos ritos da impugnação de lançamento, inclusive no que se refere à preclusão temporal. Art. 139, I e §5º, da Lei nº 3.368/2018; Súmula Administrativa nº 01 do Conselho de Contribuintes. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 9900012970/25 – ZILAH IZABEL PEREIRA LOUREIRO REBEQUE**

• **ACÓRDÃO Nº 3570/2026** - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. INTEMPESTIVIDADE. VALIDADE DA NOTIFICAÇÃO VIA POSTAL QUANDO A CARTA É RECEBIDA POR PESSOA DIFERENTE DO SUJEITO PASSIVO. ALEGAÇÕES SEM PROVAS DE QUE A ADMINISTRAÇÃO CAUSOU ATRASO NA APRESENTAÇÃO DA IMPUGNAÇÃO 1. A validade da comunicação via postal em função do recebimento da correspondência contendo a notificação de lançamento é independente da assinatura do sujeito passivo, sendo a assinatura da pessoa que recebeu a carta a comprovação de que a comunicação foi completada 2. Alegações sem provas de que a administração tributária tenha causado atraso na apresentação da impugnação não são suficientes para afastar a intempestividade. Art. 24, II, art. 25, II, art. 40 e art. 63 da Lei nº 3.368/2018; Súmula Administrativa nº 01 do Conselho de Contribuintes. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 030/016352/2023 – AVELINO REBELO FERREIRA**

• **ACÓRDÃO Nº 3571/2026** - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR COM BASE EM ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS FEITA DE OFÍCIO. METRAGEM DA ÁREA CONSTRUÍDA ALTERADA COM BASE EM IMAGENS DE SATÉLITE. PRESUNÇÃO DE COMPATIBILIDADE COM A REALIDADE. SOLICITAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA NO LOCAL DO IMÓVEL NÃO ATENDIDA. Salvo quando o local do imóvel é inacessível ou quando o acesso é arriscado, deve ser atendido o pedido de vistoria técnica no local do imóvel solicitado pelo contribuinte numa impugnação a um lançamento complementar fundamentado em alterações cadastrais com base em imagens de satélite. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 9900126054/2025 – PAULA PESSANHA FRANCO**

• **ACÓRDÃO Nº 3572/2026** - IPTU. RECURSO DE OFÍCIO. REVISÃO DA DEDOS CADASTRAIS. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES. EXERCÍCIOS ANTERIORES À AQUISIÇÃO. ATT. 130 DO CTN. SUB-ROGAÇÃO AFASTADA POR PROVA DE QUITAÇÃO NO TÍTULO. TEMA 122 DO STJ. ILEGITIMIDADE ATIVA DA ADQUIRENTE. VALIDADE DO LANÇAMENTO EM FACE DO SUJEITO PASSIVO ORIGINÁRIO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DA NOVA PROPRIETÁRIA. IRRELEVÂNCIA. LANÇAMENTO ANUAL. NOTIFICAÇÃO POR ATO NORMATIVO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 9900244406/2025 – ROMERO MANOEL DE OLIVEIRA**

• **ACÓRDÃO Nº 3573/2026** - RECURSO VOLUNTÁRIO. ITBI. SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL CUJO DIREITO REAL SERÁ TRANSMITIDO EM UM MOMENTO FUTURO. DISCUSSÃO TÉCNICA COM O OBJETIVO DA MELHOR AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PROCEDIMENTO PREVIO AO LANÇAMENTO DO IMPOSTO. AUSÊNCIA DE COMPETÊNCIA DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES. O procedimento de solicitação de revisão do valor venal para fins do ITBI é, em consonância com o Tema 1.113 do STJ, prévio ao lançamento do imposto, não se confunde com a impugnação a este e não está previsto especificamente na Lei nº 3.368/2018, sendo aplicável a ele o recurso hierárquico nos termos do art. 168 da referida lei e as regras de competência disposto no art. 8º-A da Resolução nº 49/2020, que excluem a competência do Conselho de Contribuintes para o julgamento da questão. Arts. 168, 171 e 177 da Lei nº 3.368/2018; art. 8-A, I e Parágrafo único, da Resolução SMF nº 49/2020. RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO".

• **PROCESSO Nº 99000125475/2025 – ÁGUAS DE NITERÓI S/A**

• **ACÓRDÃO Nº 3574/2026** - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO TOMADOR. CLÁUSULAS CONTRATUAIS EXIGINDO PRESENÇA PERMANENTE DE EMPREGADOS DA PRESTADORA NAS DEPENDÊNCIAS DO TOMADOR. CONFIGURAÇÃO DE ESTABELECIMENTO PRESTADOR. LANÇAMENTO DE OFÍCIO SEM PAGAMENTO REALIZADO PREVIAMENTE A TÍTULO DO IMPOSTO. PRAZO DECADENCIAL DE CINCO ANOS CONTADOS A PARTIR DO PRIMEIRO DIA DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE PODERIA SER REALIZADO O LANÇAMENTO. 1. A presença permanente, por período superior a um ano, de empregados da prestadora nas dependências do tomador, inclusive de profissionais com poderes de supervisão e direção dos trabalhos, caracteriza a existência de estabelecimento prestador para fins de tributação do ISSQN, atraindo a incidência do imposto para o local dessas dependências. 2. Na hipótese de inexistência de pagamento realizado previamente a título de imposto, o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário através do lançamento de ofício é de cinco anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte a que o lançamento poderia ser efetuado. Art. 73, VI e art. 74, §3º, II da Lei nº 2.597/2008 e Art. 173, I, do Código Tributário Nacional RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 99000125475/2025 – ÁGUAS DE NITERÓI S/A**

• **ACÓRDÃO Nº 3575/2026** - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO TOMADOR. CLÁUSULAS CONTRATUAIS EXIGINDO PRESENÇA PERMANENTE DE EMPREGADOS DA PRESTADORA NAS DEPENDÊNCIAS DO TOMADOR. CONFIGURAÇÃO DE ESTABELECIMENTO PRESTADOR. LANÇAMENTO DE OFÍCIO SEM PAGAMENTO REALIZADO PREVIAMENTE A TÍTULO DO IMPOSTO. PRAZO DECADENCIAL DE CINCO ANOS CONTADOS A PARTIR DO PRIMEIRO DIA DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE PODERIA SER REALIZADO O LANÇAMENTO. 1. A presença permanente, por período superior a um ano, de empregados da prestadora nas dependências do tomador, inclusive de profissionais com poderes de supervisão e direção dos trabalhos, caracteriza a existência de estabelecimento prestador para fins de tributação do ISSQN, atraindo a incidência do imposto para o local dessas dependências. 2. Na hipótese de inexistência de pagamento realizado previamente a título de imposto, o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário através do lançamento de ofício é de cinco anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte a que o lançamento poderia ser efetuado. Art. 73, VI e art. 74, §3º, II da Lei nº 2.597/2008 e Art. 173, I, do Código Tributário Nacional RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

• **PROCESSO Nº 99000125475/2025 – ÁGUAS DE NITERÓI S/A**

## DIÁRIO OFICIAL

DATA: 04/07/2026

PREFEITURA DE  
**niterói**TEMPO DE  
AVANÇAR

• **ACÓRDÃO Nº 3576/2026 - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO TOMADOR. CLÁUSULAS CONTRATUAIS EXIGINDO PRESENÇA PERMANENTE DE EMPREGADOS DA PRESTADORA NAS DEPENDÊNCIAS DO TOMADOR. CONFIGURAÇÃO DE ESTABELECIMENTO PRESTADOR. LANÇAMENTO DE OFÍCIO SEM PAGAMENTO REALIZADO PREVIAMENTE A TÍTULO DO IMPOSTO. PRAZO DECADENCIAL DE CINCO ANOS CONTADOS A PARTIR DO PRIMEIRO DIA DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE PODERIA SER REALIZADO O LANÇAMENTO.** 1. A presença permanente, por período superior a um ano, de empregados da prestadora nas dependências do tomador, inclusive de profissionais com poderes de supervisão e direção dos trabalhos, caracteriza a existência de estabelecimento prestador para fins de tributação do ISSQN, atraindo a incidência do imposto para o local dessas dependências. 2. Na hipótese de inexistência de pagamento realizado previamente a título de imposto, o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário através do lançamento de ofício é de cinco anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte a que o lançamento poderia ser efetuado. Art. 73, VI e art. 74, §3º, II da Lei nº 2.597/2008 e Art. 173, I, do Código Tributário Nacional RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO”.

• **PROCESSO Nº 030/011330/2021 – BAKER HUGHES ENERGY TECHNOLOGY DO BRASIL**

• **ACÓRDÃO Nº 3577/2026 - ISS. RECURSO VOLUNTÁRIO. IMPUGNAÇÃO AO OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA LANÇAMENTO.** 1. A existência ou proposição pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas. 2. Crédito tributário que foi objeto de ação anulatória em curso perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. 3. Sobreposição das jurisdições administrativa e judicial que atrai o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. RECURSO NÃO CONHECIDO COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO”.

• **PROCESSO Nº 030/000642/2020 – ARY TOFFANO DE AZEVEDO**

• **“ACÓRDÃO Nº 3578/2026 – 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. 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), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho. 4. 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. 5. 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. 6. 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. 7. 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. 8. 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 Processo 0300000642/2020 Data 18/06/2026 Folhas 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 NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.

• **PROCESSO Nº 030/000215/2020 – 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, 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 030/000214/2020 – 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 e 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 de responsabilidade do contribuinte. Inteligência do art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 3.368/2018. 3. Exaurimento 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 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

---

**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.