



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 279

Processo 030000357/2020

RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

RECORRENTE/RECORRIDO: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrições 167195-7 e 167196-5

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recursos voluntário e de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 98), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob os números 167195-7 e 167196-5 realizados por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário dos imóveis apresentou impugnação aos lançamentos em 26/12/2019 em petição específica para cada inscrição (fls. 2 e seguintes e fls. 41 e seguintes) por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m² do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

Ele afirma que essa área seria de uso privativo do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros, porém vinha sendo tributada irregularmente como área comum do homônimo Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.168.190/0001-96. Acrescenta que posteriormente essa área foi equivocadamente identificada como área comum do Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.548.334/0001-30.

Diz ainda que a referida porção de terra foi adquirida em 1982 pelo Sr. Paulo Romero, tendo a posse e pleno domínio do terreno até 2007, quando foi incorporada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca, tornando-se um patrimônio público.

Para comprovar suas alegações, apresentou os seguintes documentos: certidão do RGI do imóvel inscrito sob o número 60710-1 (fls. 10 a 16 e fls. 49 a 55), projeto do condomínio aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fls. 17 e 18, 56 e 57), determinação judicial para retificação do polo passivo da execução fiscal 56710/DA (fls. 19 e 58), cópia das folhas do processo 070000313/2001 para troca da titularidade do imóvel inscrito sob o número 167227-8, de “Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros” para “Condomínio Village Itacoatiara” (fls. 20 a 24, 59 a 63), trecho da Lei 5.079/2007, que dispõe sobre a ampliação do Parque Estadual da



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 280

Processo 030000357/2020

Serra da Tiririca (fl. 22 e 61), sentença que extinguiu o processo de execução fiscal 56710/DA (fls. 23 e 24, 62 e 63) e planta do Condomínio Village Itacoatiara após a promulgação da Lei 5.079/2007 (fls. 25 e 64), dentre outros documentos.

Requeru o cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019, bem como dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes para as matrículas 167195-7 (AP 04) e 167196-5 (AP 05). Pediu também a suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.

Foram anexadas aos autos as certidões do RGI da AP 05 (fls. 88 e 89) e da AP 04 (fls. 90 e 91).

Em primeira instância, o Coordenador de Tributação entendeu que a área de 368.375,76 m² denominada “área condominial” é de propriedade em condomínio dos titulares das áreas privativas 1 a 35 e que os lançamentos dos exercícios anteriores não poderiam ser modificados pelo fato de a revisão ter sido motivada por mudança no critério jurídico (fl. 98). Assim, decidiu pela procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares das inscrições 167195-7 (AP 04) e 167196-5 (AP 05), porém mantendo-se as alterações cadastrais que haviam sido efetuadas e que atribuíram a elas a fração de 1/35 da área comum total de 371.117,78m². Por fim, determinou o encaminhamento dos autos ao Conselho de Contribuintes para julgamento do recurso de ofício.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 107 e seguintes e fl. 168 e seguintes) reiterando os termos da sua impugnação e requereu: (i) a reforma da decisão de primeira instância; (ii) a anulação do processo de origem dos lançamentos nº 030017588/2019; (iii) a emissão imediata dos carnês de 2020 e 2021 das unidades APs 01 a 35 com base nos dados cadastrais que possuíam em 2019; e (iv) a cobrança dos tributos de 2020 e 2021 sem multa, juros ou acréscimos moratórios, incluindo o desconto do bom pagador e demais reduções cabíveis, bem como novo prazo para pagamento à vista ou parceladamente para as APs 01 a 35.

Às fls. 230 e 259, foram anexados aditamentos ao recurso, acompanhados de certidões expedidas pelo RGI.

É o relatório.

Do recurso voluntário

Das demandas apresentadas pelo impugnante/recorrente



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 281

Processo 030000357/2020

Em cumprimento à determinação prevista no art. 12, § 3º, da Lei Municipal 3.368/2018, elaborei o quadro abaixo com um resumo das demandas e documentos apresentados pelo impugnante:

Inscrição	Lote	Pedidos	Decisão	Fls. impugnação	Fls. recurso
167195-7	AP 04	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 2 e seguintes	Fls. 107 e seguintes Aditamento à fl. 230.
167196-5	AP 05	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 41 e seguintes	Fls. 168 e seguintes Aditamento à fl. 259

Da legitimidade e da tempestividade

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso.

Ressalto que, à fl. 105, consta informação da funcionária do Cartório da SMF de que não foi possível anexar o aviso de recebimento dos Correios (AR) e nem foi possível rastrear a correspondência que daria ciência ao impugnante da decisão de primeira instância (fls. 104).

Entretanto, à fl. 229 foi apresentado aviso de recebimento com data de entrega 02/07/2021, ou seja, com data posterior à data de protocolo do recurso, cujo destinatário é diverso do impugnante.

Em que pese a aparente falha na entrega da comunicação ao impugnante, considerando que a correspondência tem data de 27/05/2021 e o recorrente apresentou recurso em 21/06/2021 (fls. 107 e seguintes e fl. 168 e seguintes), entendendo o recurso foi apresentado dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 e, por esse motivo, é tempestivo.

Da natureza da área denominada “área condominial”



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 282

Processo 030000357/2020

Quanto ao recurso voluntário, a matéria devolvida se refere às alterações cadastrais realizadas nas inscrições 167195-7 (AP 04) e 167196-5 (AP 05) por meio do processo 030017588/2019 a fim de corrigir a área tributável do terreno, que não englobava a fração da área comum do condomínio referente à 368.375,76 m².

O recorrente alega que na certidão do RGI do imóvel com matrícula 13901 (fl. 115 a 121), a referida área permanece 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. Afirma que nas certidões do RGI da matrícula 23098 (fls. 138 a 140 e fls. 199 a 201), correspondente à AP 03 que também é de sua propriedade, não é mencionada nenhuma fração ideal de qualquer área comum. Por esse motivo, entende que os imóveis correspondentes às APs 01 a 35 não possuem qualquer fração ideal de áreas comuns.

Analisando-se o projeto do Condomínio Village Itacoatiara (fls. 17 e 18), verifica-se que:

- a) O lote 1-B, que deu origem ao condomínio em questão, possuía inicialmente 416.046,75 m²;
- b) A superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m²;
- c) A porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m², não foi considerada na planta como área privativa, uma vez que é superior ao total de 44.928,97 m²;
- d) Não há nenhuma indicação de que a superfície designada por “área condominial” é uma área privativa nem que permanecerá em propriedade dos proprietários originais do lote 1-B.

Ressalto que, ao apresentar um projeto de um condomínio, o proprietário do terreno original deve indicar expressamente quais serão as áreas privativas e as áreas comuns do condomínio. As áreas privativas, ainda que inicialmente pertencentes aos proprietários originais do terreno, podem ser alienadas ou transmitidas para terceiros. Isso não ocorre com as áreas comuns dos condomínios, tais como ruas, praças, bosques, áreas verdes etc. que pertencerão a todos que forem proprietários das respectivas unidades, sendo atribuída a cada um deles uma fração ideal dessa área, que será transmitida juntamente com cada imóvel em caso de mudança de proprietário.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 283

Processo 030000357/2020

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.

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”.

Sendo assim, conclui-se que a intenção do proprietário do lote 1-B, ao denominar a área em questão como “área condominial”, na verdade, era criar uma área comum do condomínio.

Observa-se ainda que a Lei Municipal 480/1983 não possuía previsão expressa para rateio da área comum do terreno pelas suas unidades. Por esse motivo, alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às suas áreas comuns no momento do cadastramento das inscrições imobiliárias de suas unidades, apenas para fins tributários.

Entretanto, a mera criação de inscrição de IPTU autônoma no cadastro imobiliário para as áreas comuns não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área que seria comum aos proprietários das APs em uma área privativa dos proprietários originais.

A averbação da planta de condomínio no RGI é feita com base na certidão expedida pela Secretaria de Fazenda. No caso em questão, a área condominial foi anotada no RGI com a respectiva inscrição justamente porque constava na certidão expedida pela SMF como tal.

Cabe lembrar ainda que no processo 56710/DA, distribuído em 29/12/1995, que tramitou na 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, o Exmo. Juiz de Direito determinou a retificação do pólo passivo da execução fiscal relativa à inscrição 167227-8 apresentada em face de Paulo Romero de C. M. Silva e outros para que constasse o nome do “Condomínio Village Itacoatiara”, o que corrobora o entendimento de que a área condominial em questão, anteriormente inscrita sob o número 167557-8, não pertencia ao Sr. Paulo Romero e demais proprietários originais do lote 1-B, mas se tratava de área de uso comum do condomínio.

Sendo assim, a área denominada “área condominial” no projeto aprovado do condomínio, na verdade, corresponde a uma área comum deste, devendo ser atribuída a cada uma de suas unidades uma correspondente fração ideal.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 284

Processo 030000357/2020

Da tributação da área comum denominada “área condominial”

O parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que, nos condomínios horizontais, a área do terreno utilizada no cálculo do valor venal será obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:

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

(...)

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

(original sem grifos)

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

Dos acréscimos moratórios e dos descontos

O proprietário requer ainda a “cobrança dos tributos referentes a 2020 e 2021 pelos valores originais, sem qualquer multa ou mora, com os respectivos descontos do bom pagador e assemelhados, assim como os devidos prazos e pagamento à vista ou parceladamente” para os carnês de 2021 e 2022 das unidades designadas por APs 01 a 35, por entender que essa situação foi gerada por um erro da Fazenda.

Entretanto, tendo em vista que a impugnação se refere apenas à AP 04 e à AP 05, esses pedidos devem ser desconsiderados para as demais APs, uma vez que o objeto da lide é delimitado no momento em que a demanda é proposta, não sendo permitida a sua ampliação posteriormente, salvo nos casos previstos na lei.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 285

Processo 030000357/2020

Na verdade, a inclusão da fração da área comum do condomínio na área tributável do terreno mostrou-se correta. Sendo assim, não é cabível a cobrança de IPTU de 2020 e 2021 com os valores originais de 2019.

Além disso, o artigo 237 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que a impugnação não suspende o curso da mora e, portanto, é legítima a cobrança dos acréscimos moratórios para os débitos que não foram objeto de depósito administrativo:

Art. 237. A reclamação ou a impugnação a crédito fiscal, o recurso ou o pedido de reconsideração de decisão proferida em processo fiscal, ainda que em caso de consulta, não interrompem o curso da mora.

É importante destacar que o desconto para pagamento em cota única na data prevista no CARTRIM é concedido apenas no caso de antecipação do pagamento integral. Sendo assim, se o crédito for impugnado sem que o depósito administrativo do valor total devido seja feito, não há antecipação do pagamento e, portanto, não é cabível o desconto.

Art. 21. O pagamento total do Imposto devido em cada Exercício poderá ser feito em até doze vezes, obedecendo à forma e aos prazos estabelecidos pelo Poder Executivo em ato próprio.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer dedução de percentual nos casos de antecipação do pagamento integral do total do Imposto devido em todo o Exercício, nos prazos e valores fixados em ato próprio.

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 dos imóveis inscritos sob os números 167195-7 e 167196-5, realizados por meio do processo 030017588/2019.

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

Entendo que, no caso em tela, a autoridade lançadora incorreu em erro de direito por não aplicar corretamente a regra prevista no parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008,



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000357/2020

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)

Conclusão

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.

CIPTU, 15 de maio de 2023.

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

Nº do documento:	02021/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	17/05/2023 11:54:40		
Código de Autenticação:	68171E702F83120D-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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

CC em 17 de maio de 20223

Documento assinado em 17/05/2023 11:54:40 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

EMENTA: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Possibilidade – Modificação de critério jurídico – Produção de efeitos prospectivos – Inteligência do art. 146 do CTN – Recursos conhecidos e desprovidos

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA e 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 relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.195-7 e nº 167.196-5.

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, com base no parecer de fls. 93/97, 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 opina pelo conhecimento e desprovemento dos recursos voluntário e de ofício.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade de ambos os recursos, razão pela qual os conheço na integralidade.

Para fins de economia e celeridade processual, adoto o parecer emitido pela d. Representação Fazendária como razões de decidir.

Resta comprovado, a partir do conjunto probatório carreado aos autos, em especial a certidão emitida pelo RGI e o projeto do Condomínio Village Itacoatiara, que a superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m² ao passo que a superfície de 368.375,76 m² seria considerada como “área condominial”.

Com efeito, todo projeto de condomínio, por sua natureza, deve indicar expressamente a existência de áreas privativas e áreas comuns, estas últimas atribuídas aos condôminos por meio de frações ideais, porém insuscetíveis de uso exclusivo.

No caso, a instituição do Condomínio Village Itacoatiara, devidamente anotada no Registro Geral de Imóveis, previu como áreas privativas a superfície total de 44.928,97 m². Já a porção de terra complementar de foi anotada como “área remanescente” e classificada, por contraposição, como “área condominial”.

Importante frisar que à época da instituição do condomínio ainda vigia a Lei Municipal nº 480/83, que não previa expressamente o rateio da área comum do terreno pelas unidades autônomas. Assim, como bem destacou a d. Representação Fazendária, alguns



condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns apenas para fins tributários.

Com a edição da Lei Municipal nº 2.597/08, o art. 13, §4º, passou a prever expressamente que área do terreno de uso comum seria dividida pelo número de condôminos, o que levou à revisão da base de cálculo de diversos imóveis localizados em condomínios mais antigos.

Naturalmente, essa modificação só pode ser aplicada aos fatos geradores futuros, conforme dispõe o art. 146 do CTN, razão pela qual as modificações cadastrais, apesar de corretas, devem produzir efeitos *ex nunc*. Apenas as modificações decorrentes de erro de fato é que autorizam a realização de lançamentos complementares (art. 145, III, CTN c/c art. 149, VIII, CTN c/c art. 16 do CTM).

Por fim, rejeito a alegação de que a área remanescente teria sido incorporada ao Parque Industrial da Serra Tiririca, conforme Lei Estadual nº 5.079/07. Isso porque a referida lei apenas declarou a área como de utilidade pública, não impedindo a fruição da propriedade. Trata-se, pois, de mera limitação administrativa e não de hipótese de perda da propriedade.

Logo, não se pode afastar a tributação pelo IPTU por tal argumento.

Pelo exposto, acompanho o parecer da d. Representação Fazendária e voto pelo conhecimento e desprovimento dos recursos voluntário de ofício, mantendo-se *in totum* a decisão de primeira instância.

Niterói, 30 de maio de 2023.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	03325/2023	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	RETORNANDO O PROCESSO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/07/2023 09:26:18		
Código de Autenticação:	234A747DCC401725-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Retornando os autos ao Conselheiro Eduardo Sobral, devido o seu pedido de suspensão do julgamento ocorrido na Sessão de nº 1430, realizada em 18 de junho do corrente.

Documento assinado em 08/07/2023 09:26:18 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

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: 030/0000357/2020
Fls: 293

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

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 ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA 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 dos imóveis inscritos sob o nº 167.195-7 e nº 167.196-5.

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

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

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

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

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

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

É o relatório.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

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

Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – 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 transmitente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta

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

ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m ²
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m ²
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m ²
RUAS	2.742,02 m ²
TOTAL	47.670,99 m ²
% OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m ²
ÁREAS	
ATC MÁXIMO	582.405,49 m ²
ATC UTILIZADO	73.000,00 m ²
	5% 500,00 m ²

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

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

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

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

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



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 301

PARA USO DA REPARTIÇÃO

CERTIFICO QUE:

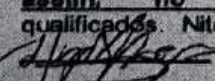
I – CONSTAM OS SEQUENTES ELEMENTOS NO CADASTRO:

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 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados. Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituta, digitei E eu,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Niterói, 19 de abril de 2024.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 343

Processo 030000357/2020

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. 326, de que a área condominial teria matrícula própria.

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

Considerando ainda que:

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 344

Processo 030000357/2020

- 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

PROC/NIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 345

Processo 030000357/2020

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000357/2020

- 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: 030/0000357/2020
Fls: 347

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 Janeiro¹?

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

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

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

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

**PREFEITURA
DE NITERÓI**

Fazenda

**CONSELHO DE
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

Nº do documento:	00026/2025	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	03/11/2025 09:56:42		
Código de Autenticação:	099C88FCA93A3277-8		

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 09:56:42 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



CNPJ: 30.589.543/0001-57

Niterói, 6 de Novembro de 2025.

Ofício nº 0291/2025

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

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

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



CNPJ: 30.589.543/0001-57

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 352

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: 030/0000357/2020
Fls: 353

CÓPIA

Niterói, 13 de dezembro de 2024.

Ofício nº 0326/2024

Ref.: Ofício nº 023/CC/2024

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

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

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

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

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



CNPJ: 30.589.543/0001-57

CÓPIA

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

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

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

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

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

Atenciosamente,

Ao Ilmo. Sr.

Presidente do Conselho de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Niterói

Rua da Conceição, 100.

Centro – Niterói / RJ

CEP: 24020-084.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000357/2020

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 397

Processo 030000357/2020

Senhor Presidente,

Reitero os termos de minha manifestação anterior (fls. 279 a 286), especialmente no que diz respeito à área de 368.375,76 m² ser **área comum do Condomínio Village Itacoatiara**, devendo ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

No que tange à prova nova mencionada pelo recorrente e aos documentos anexados após a minha manifestação, destaca-se que:

- a) A prova nova mencionada pelo recorrente 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 m² 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. 186), “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”.

- b) Segundo o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis, “**Não existe matrícula independente para a Área Condominial**”, o que 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.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0000357/2020
Fls: 398

Processo 030000357/2020

- c) **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.
- d) A Convenção do Condomínio Village Itacoatiara engloba **somente as 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.
- e) A convenção condominial menciona que a Área 1B foi dividida em “35 APs e uma área condominial”, e não em 36 áreas privativas ou APs.
- f) A 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.
- g) A área do pesqueiro destacada na planta aprovada pela SMU também está incluída nos 368.375,76 m² da área condominial, uma vez que claramente não estaria incluída no total das áreas privativas e das ruas particulares, e está fora da área do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PSET). Essa área claramente é apontada como área comum na convenção condominial.
- h) 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.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030000357/2020

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

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

Conselho de Contribuintes, 5 de maio de 2026.

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

Nº do documento:	00188/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/05/2026 09:27:32		
Código de Autenticação:	CF5861991D24091B-1		

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 09:27:32 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

EMENTA: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO.
IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO
COMPLEMENTAR

1. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas
2. Créditos tributários que foram 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

Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA 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 dos imóveis inscritos sob o nº 167.195-7 e nº 167.196-5.

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.

Dispõe o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18 que a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ao litígio nas instâncias administrativas:

Art. 92. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ou em desistência ao litígio nas instâncias administrativas.

Parágrafo único. O curso do processo administrativo, quando houver matéria distinta da constante do processo judicial, terá prosseguimento em relação à matéria diferenciada.

No caso em tela, o sujeito passivo ajuizou demanda judicial (processo nº 0840945-48.2024.8.19.0002) pugnando pela anulação dos lançamentos de IPTU relativos às inscrições nº 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5.

Com efeito, a referida ação anulatória foi julgada procedente pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói para:

(1) anular os processos administrativos n. 030.017583.2019 e n. 9400.057840.2024, em que constam as partes, salientando os efeitos ex tunc da presente anulação;

(2) determinar, por via de consequência, que nos dados cadastrais das inscrições PMN 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5 volte a constar as áreas, respectivamente, de 1.301,50 m², 1.345,50 m², 5.136,17 m², 1.585 m² e 1.610 m²;

(3) determinar, ainda, a extinção dos créditos tributários, tanto a título de IPTU quanto a título de TCEU, lançados em face do autor pelo seu quanto aos exercícios de 2014 a 2024.

A sentença foi objeto de recurso de apelação pelo Município de Niterói, o qual está pendente de julgamento pela 3ª Câmara de Direito Público do TJ/RJ.

Assim, considerando a sobreposição de jurisdições administrativa e judicial, aplica-se o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. Logo, face à renúncia ao litígio nas instâncias administrativas, não se pode conhecer o recurso voluntário em epígrafe.



Pelo exposto, voto pelo não conhecimento do recurso voluntário,
extinguindo-se o processo sem resolução do mérito.

Niterói, 20 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO



**EMENTA: IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E
RECURSO DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO AO
LANÇAMENTO COMPLEMENTAR**

1. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas.
2. Créditos tributários que foram 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.

**RECURSOS NÃO CONHECIDOS COM A
EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO
DO MÉRITO**

Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA 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 dos imóveis inscritos sob o nº 167.195-7 e nº 167.196-5.

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.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Dispõe o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18 que a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ao litígio nas instâncias administrativas:

Art. 92. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importará em renúncia ou em desistência ao litígio nas instâncias administrativas.

Parágrafo único. O curso do processo administrativo, quando houver matéria distinta da constante do processo judicial, terá prosseguimento em relação à matéria diferenciada.

No caso em tela, o sujeito passivo ajuizou demanda judicial (processo nº 0840945-48.2024.8.19.0002) pugnando pela anulação dos lançamentos de IPTU relativos às inscrições nº 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5.

Com efeito, a referida ação anulatória foi julgada procedente pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói para:

(1) anular os processos administrativos n. 030.017588.2019 e n. 9900.057840.2024, em que contêm as partes, salientando os efeitos ex tunc da presente anulação;

(2) determinar, por via de consequência, que nos dados cadastrais das inscrições PMN 167.193-2, 167.194-0, 060.710-1, 167.195-7 e 167.196-5 voltem a constar as áreas, respectivamente, de 1.301,50 m², 1.345,50 m², 5.136,17 m², 1.585 m² e 1.610 m²;

(3) determinar, ainda, a extinção dos créditos tributários, tanto a título de IPTU quanto a título de TCIL, lançados em face do autor pelo réu quanto aos exercícios de 2014 a 2024.

A sentença foi objeto de recurso de apelação pelo Município de Niterói, o qual está pendente de julgamento pela 3ª Câmara de Direito Público do TJ/RJ.

Assim, considerando a sobreposição de jurisdições administrativa e judicial, aplica-se o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. Logo, face à renúncia ao litígio nas instâncias administrativas, não se pode conhecer os recursos voluntário e de ofício.



Pelo exposto, voto pelo não conhecimento dos recursos voluntário e de
ofício, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito.

Niterói, 20 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00049/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	12/06/2026 15:11:10		
Código de Autenticação:	6922BE2F9BB755B2-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: - 030/000357/2020: - ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

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

1643ª SESSÃO HORA: 10:06 DATA: 10/06/2026

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: 01,02,03,04,05,06,07,08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs. (x)

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

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

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: - EDUARDO SOBRAL TAVARES

CC em 10 de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:26:48 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00048/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3567/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	15/06/2026 12:40:45		
Código de Autenticação:	A239AC16DB5270D2-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo: 030/000357/2020 - ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

Recorrente;Recorrido: ZEN Niterói Participações Ltda

Recorrido/Recorrente: - Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo não conhecimento dos recursos voluntário e de ofício, nos termos do voto do relator.

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº 3567/2026: - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. 1. a existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial como o mesmo objeto do lançamento importa em recunúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas 2. Créditos tributários que foram objeto de ação anulatório em curso perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. 3. Sobreposição das jurisdições administrativa e judicial que atari o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. RECURSO NÃO CONHECIDOS COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO."

CC em 10 de junho de 2026

PROCNIT

Processo: 030/0000357/2020

Fls: 413

Nº do documento:	00047/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SECRETARIA PUBLICAR		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	15/06/2026 12:48:23		
Código de Autenticação:	7406F7A753F69220-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A Secretaria para providenciar a publicação do Acórdão 3567/2026 e demais providências.

CC em 1- de junho de 2026

Documento assinado em 15/06/2026 16:26:36 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Art. 1º - Considerar designados, os servidores **CONRADO PACHECO BARBOSA**, matrícula nº 1237.772-9, **JOÃO LUIZ MELO PALMIER**, matrícula nº 1243.608-0, **RITA DE CÁSSIA CARNEIRO DE SEQUEIRA**, matrícula nº 1248.431-0 e **VIVIAN RODRIGUES DA COSTA**, matrícula nº 1247530-0 para integrarem a Comissão de Ética e Integridade desta Secretaria Municipal de Administração.

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

Despachos da Secretária

ASSUNTO	PROCESSOS	STATUS
Auxílio Natalidade	9900056596,9900050100/2026	Deferido
Equiparação Salarial	9900050879/2026	Deferido
Progressão Funcional	9900067954,9900045573/2026	Indeferido
Redução de Carga Horária	9900058909/2026	Deferido
Desaferização de Tempo de Serviço	9900066132/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900056538/2026	Indeferido
Pagamento de Férias Não Gozadas	9900055941,9900065826,9900056616,9900056598/2026	Deferido

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

• PROCESSO: 9900158229/2025 – SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA – SERVTECNO LTDA

“ACÓRDÃO Nº 3560/2026: - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. AUTO DE INFRAÇÃO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. 1. Contribuinte que presta serviços de fornecimento de mão de obra, tipificados no subitem 17.05 da lista de serviços do Anexo III da Lei nº 2.597/2008, conforme documentação anexa ao lançamento (relação de serviços prestados, registros de alocação de mão de obra e contrato de prestação de serviços). 2. Serviços que são executados de forma contínua, com alocação de funcionários (porteiros, zeladores, auxiliares de serviços gerais), em escalas regulares, com especificação da jornada de trabalho, com a possibilidade de substituição de funcionários somente com a anuência dos contratantes, em geral, condomínios, e com previsão de reajuste de preço atrelado a elementos salariais (piso salarial da categoria, acordo trabalhista e valor de passagens), caracterizando a prestação de serviços de fornecimento de mão de obra. 3. Forma e tempo de execução dos serviços que não representam empreitada de serviços de limpeza, manutenção e conservação, por se tratar de execuções contínuas, conforme necessidades permanentes dos contratantes, impossibilitando o enquadramento dos serviços no subitem 7.10. 4. A exclusão do contribuinte do regime simplificado enseja o lançamento das diferenças do ISSQN com base nas regras de tributação aplicáveis aos contribuintes não optantes pelo Simples Nacional. Inteligência do art. 32, caput, da LC nº 123/2006. 5. Discussão acerca da exclusão do Simples Nacional que foi tratada em outro processo específico, já transitado em julgado, não podendo ser alegada como matéria de defesa, nos termos do art. 163, § 4º, da Lei nº 3.368/2018. 6. Multa fiscal aplicada em conformidade com a legislação que rege a matéria, afastando-se qualquer tipo de desproporcionalidade ou excessividade. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.

• PROCESSO: 9900134610/2025 – VÍCTOR SAVAGET DUARTE

ACÓRDÃO Nº 3561/2026: - RECURSO VOLUNTÁRIO. ISSQN. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PRINCIPAL. CANTEIRO DE OBRAS. SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. 1. O tomador dos serviços de construção civil é responsável tributário pelo recolhimento do ISSQN. Inteligência do art. 73, inciso I, da Lei nº 2.597/2008. 2. Contribuinte que não promoveu a inscrição do canteiro de obras, nos termos do art. 1º do Decreto nº 11.089/2012. 3. Contribuinte que não emitiu a nota fiscal de serviços por meio do canteiro de obras, como determina o art. 6º, inciso I, do Decreto nº 11.089/2012. 4. Contribuinte que não efetuou nenhum recolhimento aos cofres do município de Niterói do ISSQN incidente sobre os serviços de construção civil. 5. Procedimento para o arbitramento da base de cálculo do ISSQN que observou o disposto no art. 10 do Decreto nº 11.089/2012, que prevê a utilização do CUB em vigor na data do lançamento. Precedente deste Conselho. 6. Valor dos serviços apresentado em contrato que, levado ao valor presente no momento do lançamento, é bastante inferior ao valor considerado para uma obra do porte residencial de padrão normal, parâmetro estabelecido pelo Decreto nº 11.089/2012. 7. Configuração da hipótese prevista no art. 82, inciso VII, da Lei nº 2.597/2008, que permite o arbitramento da base de cálculo do ISSQN. 8. Contribuinte que teve pleno conhecimento da motivação para o arbitramento, como demonstrado na impugnação e no recurso apresentados, inexistindo qualquer violação ao direito à ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.

• PROCESSO: 9900148230/2025 – ACMF. ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3562/2026: - Recurso Voluntário. IPTU. Revisão Valor Venal. Intempestividade. Recurso não conhecido”.

• PROCESSO: 9900148985/2025 – EMPRESA BRASILEIRA DE REPAROS NAVAIS – RENAVER S/A

• ACÓRDÃO Nº 3563/2026: - IPTU. Recurso voluntário. Impugnação a lançamento anual. Intempestividade da impugnação na primeira instância. Tempestividade comprovada. Art. 1º da Resolução nº 076/SMF/2023. Devolução à primeira instância para julgamento da matéria impugnada. Recurso voluntário conhecido e provido”.

• PROCESSO: 030/000545/2020 – L.A. JUNGER LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3564/2026: - IPTU. IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. REVISÃO DE VALOR VENAL COMO MATÉRIA PREJUDICIAL. 1. O procedimento de impugnação ao lançamento complementar de IPTU, previsto no Capítulo IV do Título II da Lei Municipal nº 3.368/18, não se confunde com o procedimento de revisão de valor venal, disciplinado no Capítulo V do Título III do mesmo diploma, ainda que o fundamento exclusivo da impugnação seja a discordância quanto ao valor venal apurado pela Administração Tributária. 2. O sujeito passivo, ao utilizar formulário próprio intitulado “Impugnação de lançamento de IPTU e/ou TCIL”, manifestou inequívoca opção pelo rito da impugnação ao lançamento, não cabendo à autoridade julgadora desmembrar o feito ou requalificá-lo como pedido de revisão de valor venal. 3. Nas hipóteses em que o pedido de revisão do valor venal constitui matéria prejudicial à correção do lançamento, o procedimento de impugnação absorve o de revisão, passando a ser processado exclusivamente na forma do art. 63 e seguintes da Lei Municipal nº 3.368/18, por aplicação extensiva do art. 134, §1º, do mesmo diploma. 4. Competência da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal para julgar a impugnação em sua integralidade, analisando o argumento da revisão de valor venal como matéria prejudicial pertinente. 5. O despacho de encaminhamento proferido pela 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal induziu o sujeito passivo a erro, levando-o a deixar de interpor recurso voluntário por acreditar que sua impugnação seria suficiente para abrir a jurisdição do Conselho de Contribuintes, configurando violação ao devido processo legal. 6. Nulidade dos atos praticados a partir da decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, com retorno dos autos àquele órgão para nova análise da impugnação. Arts. 26, 63, 76, 129, 134, §1º, 135 e 139, §1º, da Lei Municipal nº 3.368/18. NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA, COM DETERMINAÇÃO DE RETORNO PARA NOVA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO.

• PROCESSO: 9900003544/2026 – ESCOLA BELÍNGUE BABYLÂNDIA LTDA

• ACÓRDÃO Nº 3565/2026: - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. AUTO DE INFRAÇÃO

• REGULAMENTAR. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA ACESSÓRIA DE CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO DO CONTRIBUINTE. 1. Contribuinte que não era optante pelo Simples Nacional nos exercícios de 2020 e de 2021, período em que emitiu NFS-e com indicação da opção pelo regime simplificado. 2. Período abrangido pelo lançamento (2020 e 2021) no qual o contribuinte poderia ter optado normalmente pelo regime do Simples Nacional, pois não foi objeto de sanção pelo ato de exclusão anteriormente emitido pelo município de Niterói. 3. Descumprimento da obrigação tributária acessória de indicação do regime de tributação correto do contribuinte, prevista no art. 2º, inciso III, do Decreto nº 12.938/2018. 4. Irrelevância do prejuízo direto ou não ao erário, tendo em vista que as obrigações tributárias principal e acessória possuem caráter autônomo, sendo independentes uma da outra. 5. Multa fiscal aplicada em conformidade com a legislação que rege a matéria, afastando-se qualquer tipo de desproporcionalidade ou excessividade. 6. Observância dos parâmetros fixados pelo STF no RE nº 640452. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.

• PROCESSO: 030/000986/2020 – ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

ACÓRDÃO Nº 3566/2026: - IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR AO 1. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas. 2. Créditos tributários que foram 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. RECURSOS NÃO CONHECIDOS COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO”.

• PROCESSO: 030/000357/2020 – ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA

ACÓRDÃO Nº 3567/2026: - IPTU. RECURSOS VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO. IMPUGNAÇÃO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR AO 1. A existência ou propositura pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 17/06/2026



niterói

nas instâncias administrativas 2. Créditos tributários que foram 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. RECURSOS NÃO CONHECIDOS COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO".

• **PROCESSO: 9900198494/2025 – MARCELO CRUZ EVANGELISTA ACÓRDÃO Nº 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: 9900012970/2025 – ZILAH IZABEL PEREIRA LOUREIRO 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.

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Atos do Secretário

PORTARIA SEMOBI Nº 037/2026- O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA, no exercício de suas atribuições legais e institucionais, considerando o Decreto Municipal nº 14.201/2021, que institui a Política Municipal de Atendimento, Proteção e Defesa do cidadão de Niterói e regulamente a atribuição do controle interno setorial no exercício da atividade de Ouvidoria, **RESOLVE:**

Art.1º - Nomear as servidoras da Secretaria Municipal de Mobilidade e Infraestrutura, abaixo relacionadas, responsáveis setoriais de Ouvidoria;

Nome	Matrícula
Luiza Souza de Oliveira	1241899-5
Tatiane da Silveira Coelho	1246640-0

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

SECRETARIA MUNICIPAL ORDEM PÚBLICA

Atos do Secretário

PORTARIA SEOP Nº 32/2026- Art. 1º Retificar o Art. 3º da Portaria SEOP nº 30, de 02 de junho de 2026, alterando a data do **dia 16 de junho de 2026 para o dia 07 de julho de 2026** e estabelecendo os respectivos locais de realização das avaliações periciais e técnicas, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º As avaliações periciais e técnicas dos candidatos de que trata esta Portaria ocorrerão nos locais abaixo indicados, impreterivelmente no horário das 14h00min às 17h00min:

I – No dia 18 de junho de 2026, na Policlínica de Especialidades Dr. Sylvio Picanço – Fundação Municipal de Saúde (3º e 5º andar), Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 169 – Centro – Niterói – RJ, serão avaliados os seguintes candidatos:

Nº	NOME
01	César Augusto Ferreira Júnior
02	Gustavo de Oliveira Schiatt
03	Aline Lopes Martins
04	Márcio Vinícius Teles Gouveia
05	Ronaldo Silva Moura
06	Josué Coelho dos Santos
07	Joyce Cabral Costa

I – No dia 07 de julho de 2026, na Policlínica Almir Madeira, serão avaliados os seguintes candidatos:

Nº	NOME
01	Álvaro Vicente Lozer Brilhante
02	João Roberto Ferreira Casado
03	Moisés Leal Rodrigues Alves
04	Pedro Henrique dos Santos da Silva
05	Izabelly de Melo Guedes

Art. 2º Ficam expressamente ratificados e inalterados os demais dispositivos, nomes e composições constantes na Portaria SEOP nº 30, de 02 de junho de 2026.

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

CORRIGENDA

PORTARIA SEOP Nº. 31/2026, de 16 de junho de 2026.

Onde se lê: Processo nº 9900234603/2025 **Leia-se:** Processo nº 9900175927/2025

Departamento de Fiscalização de Posturas

INTIMAÇÃO Nº 03958 - CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLANTA - RUA MARIZ E BARROS 229

Nos termos do artigo 492, inciso III e parágrafo 1º, III da Lei 2624/08, em virtude do contribuinte não ter sido localizado no endereço alvo da diligência fiscal ou por recusar-se a recebê-la.

NOTIFICAÇÃO Nº 002654 - DANIEL RIO PASCUAL - CPF: 013.040.427-18

AV. LÚCIO COSTA 2930, APT. 301, BARRA DA TIJUCA - RJ;

NOTIFICAÇÃO Nº 002901 - PRINCÍPIA COM. DE COSMÉTICOS LTDA - CNPJ: 39.338.653/0004-63 - RUA XV DE NOVEMBRO, 08, Q. 317 A, CENTRO.

Nos termos do artigo 492, inciso III e parágrafo 1º, III da Lei 2624/08, em virtude do contribuinte não ter sido localizado nos endereços alvos das diligências fiscais ou por recusar-se a recebê-las.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER

A Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, no uso de suas atribuições legais e com base no parágrafo único do art. 10 da Lei Municipal nº 3995/2025, bem como em observância aos itens 6 e 8 do Edital de Seleção para o Programa Bolsa Aleta Municipal nº 01/2026, torna público o resultado da classificação FINAL do Programa Bolsa Aleta Municipal, elaborado pela Comissão Permanente de Seleção, Avaliação e Monitoramento do referido Programa.

Os aprovados devem comparecer na sede da Secretaria de Esporte e Lazer, entre os dias 22/06 à 03/07/2026, de 10:00hs às 16:00hs para a assinatura do Termo de Adesão.

BOLSA ATLETA INTERNACIONAL - R\$ 3.000,00				
COLOCAÇÃO	NOME	CPF	TIPO DE ATLETA	NOTA FINAL
1º	BEATRIZ PEDROZO DE OLIVEIRA	566. ***.***.***	ATLETA	270
2º	RAFAEL DE OLIVEIRA DIAS	064. ***.***.***	ATLETA	251
3º	ALICE PIRES QUINTÃO	166. ***.***.***	ATLETA	250
4º	GABRIEL MOITA DE BARROS SANCHES	199. ***.***.***	ATLETA	246
5º	ARTHUR SIQUEIRA BASTOS	208. ***.***.***	ATLETA	245
6º	MILLENA CRISTINA DOS SANTOS LIMA	183. ***.***.***	ATLETA	242
7º	JOÃO GABRIEL ARAUJO BORGES	149. ***.***.***	ATLETA	240

**Pareceres que fundamentaram a decisão do Conselho de Contribuintes nos procs.
030/000986/2020 e 030/000357/2020**

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

Data seg, 22/06/2026 13:19

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

 11 anexos (4 MB)

PROC. 03000357.20 PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO.pdf; PROC. 03000357.20 ACÓRDÃO DA DECISÃO.pdf; PROC. 03000357.20 CERTIFICADO.pdf; PROC. 03000357.20 VOTO DO RELATOR.pdf; PROC. 03000357.20 REITERAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DA FAZENDA.pdf; PROC. 03000357.20 PARECER DA FAZENDA.pdf; PROC. 03000986.20 PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO.pdf; PROC. 03000986.20 ACÓRDÃO CORRETO.pdf; PROC. 3000986.20 CERTIFICADO CORRETO.pdf; PROC. 03000986.20 VOTO CORRETO DO JULGAMENTO.pdf; PA 03000986.20 PARECER DA FAZENDA.pdf;

Prezado, boa tarde!

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento dos processos 030/000357/2020 e 030/000986/2020, (Contribuinte ZEN Niterói Participações Ltda) ocorrido no dia 10 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?