



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 144

Processo 030033563/2019

RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

RECORRENTE/RECORRIDO: CLÁUDIO ANTUNES MARTINELLI.

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167209-6 - Rua das Orquídeas, 1, AP 18, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 62 a 80) e recurso de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 51), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares do imóvel inscrito sob o número 167209-6 em função das alterações cadastrais realizadas por meio do processo 030017588/2019.

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

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

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 62 a 80) e requereu (i) a suspensão da exigibilidade dos débitos, inclusive dos exercícios seguintes, (ii) a reforma da decisão a fim de que fosse retirada a área comum do terreno do condomínio considerada no cálculo do valor venal do seu imóvel, (iii) a declaração da nulidade do procedimento fiscal e dos lançamentos complementares, (iv) a emissão dos carnês de 2020 e 2021 pelos valores originais, sem multa ou outros encargos; (v) subsidiariamente, o reconhecimento da impossibilidade de incidência de qualquer multa, juros ou outros encargos moratórios e (vi) o desprovimento do recurso de ofício.

É o relatório.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 145

Processo 030033563/2019

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 11/06/2021 (fl. 56). Em que pese a petição recursal em papel ter sido apresentada em 12/07/2021, verifica-se que o contribuinte encaminhou sua petição recursal por e-mail em 09/07/2021, tendo sido considerada protocolizada em 10/07/2021 (fl. 59), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008. Sendo assim, o recurso é tempestivo.

Da legitimidade

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

Do recurso voluntário

Da natureza da área denominada “área condominial”

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

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

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

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

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

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

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

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

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 150

Processo 030033563/2019

17) O artigo 31 da Convenção do Condomínio estabelece que a taxa mensal correspondente a cada unidade será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas, o que corrobora que só há 35 áreas privativas (e não 36) e que a “área condominial” é área comum do condomínio.

18) Para que se produza efeitos, o não reconhecimento da propriedade deve ser feito de acordo com o previsto no artigo 1.275 da Lei 10.406/2002 – Código Civil, ou seja, com o registro do ato renunciativo no RGI, não bastando afirmação em processo administrativo.

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

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

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

19) A PGM/PPF, por meio do processo 070000313/2001, solicitou que o contribuinte do imóvel inscrito sob o número 167227-8 fosse alterado para Condomínio Village Itacoatiara (fl. 22) em lugar do Sr. Paulo Romero e outros, em cumprimento à **decisão judicial** proferida em processo de execução fiscal.

20) O registro dos condomínios, desmembramentos, remembramentos e outros tipos de parcelamento do solo no RGI é realizado a partir da certidão expedida pela SMF. Se houver uma falha na certidão ou no próprio registro, esse deve ser retificado conforme previsto na lei para que o registro contemple a vontade das partes que praticaram o ato registrado, em vez de o registro com vício produzir efeitos diversos da vontade das partes eternamente.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 151

Processo 030033563/2019

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

(...)

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

(original sem grifos)

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

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 152

Processo 030033563/2019

Dos acréscimos moratórios

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

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

Do recurso de ofício

A matéria devolvida para análise em recurso de ofício se refere à declaração de nulidade dos lançamentos complementares dos exercícios de 2014 a 2019 do imóvel inscrito sob o número 167209-6, realizados por meio do processo 030017588/2019.

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

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

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

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

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

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

Conselho de Contribuintes, 14 de março de 2024.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 154

Senhor Presidente,

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

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

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

Conselho de Contribuintes, 15 de março de 2024.

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

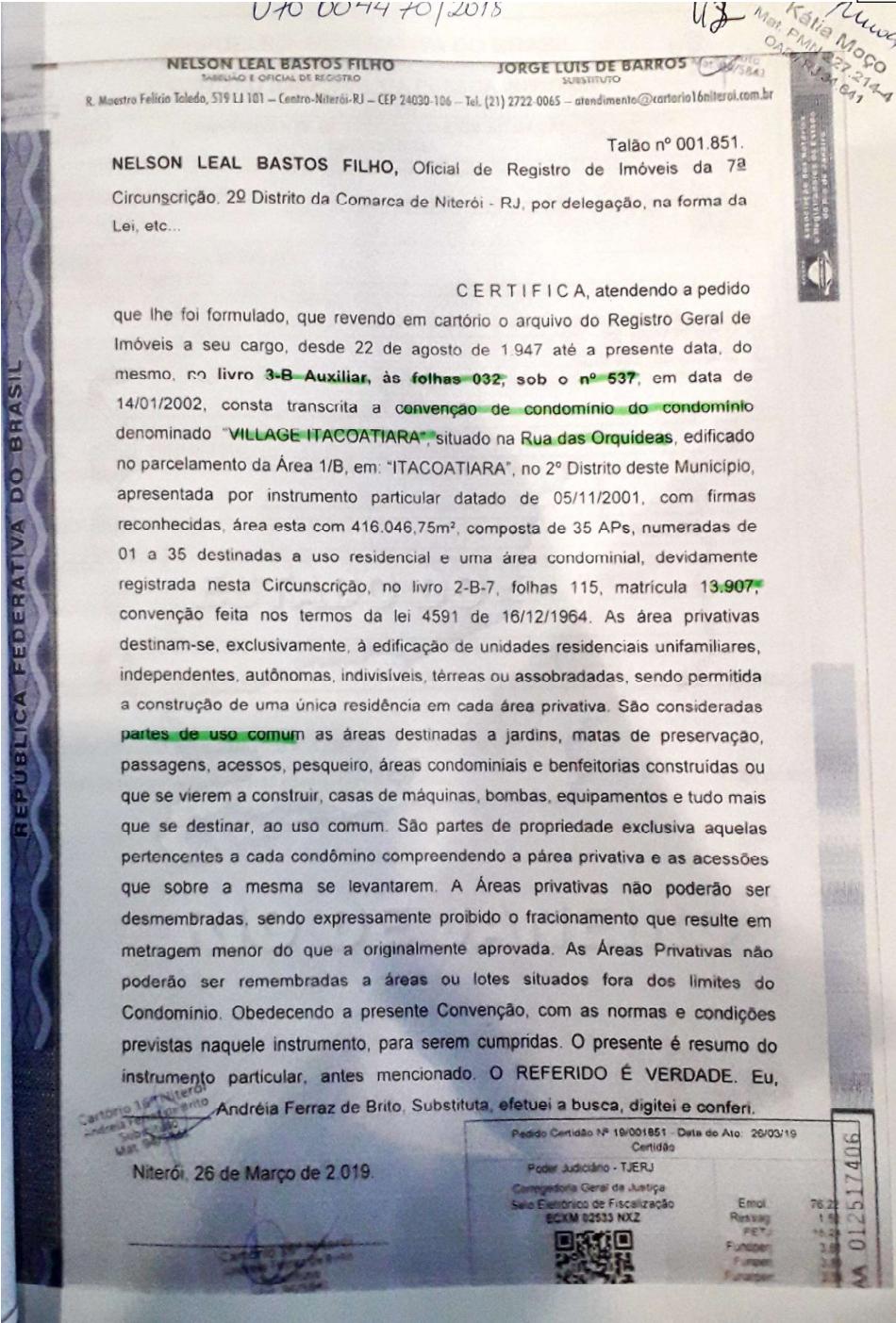
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

Data: 18/12/2020 10:29

18/12/2020

2020_11_26 15_28 Office Lens.jpg

PROCNT
Processo: 030/0033549/2019
Fls: 34



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

1/1

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

Nº do documento:	00742/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/03/2024 12:30:57		
Código de Autenticação:	371DC1186FD372DA-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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

Documento assinado em 20/03/2024 12:30:57 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	00060/2024	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00741/2024 - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/03/2024 12:31:15		
Código de Autenticação:	555DBEB923D926B8-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00741/2024
Motivo: erro material: despacho em duplicidade



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

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU do imóvel inscrito sob o nº 167.209-6.

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

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

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

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

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

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

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

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



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

PROCNIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 164

PARA USO DA REPARTIÇÃO

CERTIFICO QUE:

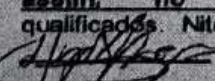
I – CONSTAM OS SEQUENTES ELEMENTOS NO CADASTRO:

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, 10 de maio de 2024.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Nº do documento:	00002/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/01/2026 10:38:01		
Código de Autenticação:	A3F18772CB234F71-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

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

CC em 06/01/26

Documento assinado em 06/01/2026 10:38:01 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Re: Resultado da Diligência - Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

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

Data Seg, 05/01/2026 20:22

Para Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

 1 anexo (1 MB)

MANIFESTAÇÃO.pdf;

Prezados,

Primeiramente, desejo um feliz 2026, repleto de bênçãos, saúde e realizações.

Envio, em anexo, a manifestação tempestiva nos processos 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020.

No mais, permaneço à sua total disposição.

Atenciosamente,



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Fri, Dec 5, 2025 at 11:13 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Bom dia, Dr. Miguel.

Em atenção a sua solicitação, segue em anexo cópia integral do PA 030/033487/2019.

 [PDF PA 033487.19 COPIA PARA EMAIL.pdf](#)

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

PROCNIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 238

De: Miguel Pinto <miguel.gurgel@lealgurgel.com>

Enviado: segunda-feira, 1 de dezembro de 2025 22:21

Para: Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Assunto: Re: Resultado da Diligência - Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

Prezados,

Agradeço o envio do documento anexo, bem como pelas informações que o acompanham.

Em apreço aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, bem como em virtude do que determina o art. 71 da Lei Municipal 3.368/2018, bem mencionado por V.Sas. no e-mail anterior, **o que se requer é o acesso a toda a documentação enviada pelo 16º RGI ao Ilmo. Conselho de Contribuintes, a saber:**

"... toda documentação que deu origem aos registros e averbações, inclusive plantas...".

Também requer-se o acesso à certidão de inteiro teor da matrícula nº 13.907-A, enviada pelo dito cartório.

É de extrema importância para a defesa o acesso a tal documentação, a fim de salvaguardar o direito daqueles por este procurador representados.

No mais, permaneço à sua inteira disposição.

Atenciosamente,



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Fri, Nov 28, 2025 at 11:48 AM Conselho de Contribuintes

<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel Gurgel, bom dia.

Em atendimento ao solicitado pela Representante da Fazenda, estamos encaminhando o documento anexo, para que seja dada ciência aos recorrentes dos processos supracitados sobre o 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."

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



MIGUEL GURGEL
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROCNT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 240

ILMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
MUNICÍPIO DE NITERÓI - RJ

Ref.: Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020

Os proprietários dos lotes envolvidos nos processos em epígrafe, por seu procurador infra-assinado, vêm, tempestivamente, à presença deste Ilmo. Conselho de Contribuintes, dentro do prazo de 30 dias que lhes foi designado por despacho datado de 05/12/2025, às Fl. 225 do processo 030/033487/2019, apresentar sua

MANIFESTAÇÃO

expondo as razões de fato e de direito a seguir:

I. DA DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA

Cumprimentando-o, agradecemos o envio do inteiro teor do processo em referência, atendendo à solicitação por nós realizada em 01/12/2025 (Fl. 219). Por meio da cópia encaminhada, foi possível ter acesso às seguintes documentações relevantes:

1. Solicitação de diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói, feita pelo peticionante (Fl. 158), por meio da qual se requereu que os oficiais do Registro Geral de Imóveis respondessem a determinados quesitos;
2. Solicitação de inspeção da área de 368.375,76 m2 pelo Setor de Diligências do Conselho de Contribuintes (Fl. 160), formulada pelo peticionante, para verificação de fatos acerca do acesso ao pesqueiro;
3. Manifestação da d. Representante Fazendária (Fl. 165), informando que, em resposta à solicitação por ela formulada ao Cartório do 16º Ofício acerca de “se a porção de terra denominada ‘Área Condominial’, mencionada na AV-08 da matrícula nº 13.907, possui matrícula independente”, recebeu como resposta que a referida área não possui matrícula própria — conclusão que, segundo a representante, estaria em aparente conflito com as alegações do peticionante, sem considerar que este sempre sustentou que a área em questão corresponde à própria matrícula 13.907, e não a uma matrícula distinta;

4. Solicitação de diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói feita pela d. Representante da Fazenda (Fls. 167/168), para prestação de informações e fornecimento de documentos;
5. Ofício 023/CC/2024 (Fls. 169/171), determinando a execução da diligência solicitada pela d. Representante da Fazenda;
6. Ofício 0326/2024, do Cartório do 16º Ofício (Fls. 172/174), que não esclarece as dúvidas suscitadas, limitando-se a informar que o projeto aprovado pela Municipalidade previa a designação de uma “Área Condominial” com 368.375,76 m², sem esclarecer o que foi efetivamente registrado no fôlio real. Quanto aos documentos solicitados, encaminha os seguintes:
 - 6.1. Certidão de inteiro teor da matrícula no 13.907-A (Fls. 176/182), referente à área remanescente de 368.375,76 m², denominada “Área Condominial” pela Municipalidade;
 - 6.2. Requerimento de averbação do **DESMEMBRAMENTO da Área 1-B** (Fl. 184), datado de 28/4/1986;
 - 6.3. Memorial Descritivo para averbação do **DESMEMBRAMENTO da Área 1- B** (Fl. 186), datado de 28/4/1986;
 - 6.4. Certidão no 30/02404/86 (Fls. 188/189), emitida pela PMN em 31/03/1986, para fazer prova do desmembramento da **Gleba 1** nas Glebas 1-A e 1-B;
 - 6.5. Certidão no 30/02968/86 (Fls. 190/198), emitida pela PMN em 24/03/1986, para fazer prova das metragens e confrontações das áreas designadas por AP 01 a AP 35 e da área denominada condominial;
 - 6.6. Projeto de parcelamento da **Gleba 1-B** (Fl. 200), aprovado em 10/01/1986 no segundo processamento do processo no 040.5027.1983;
 - 6.7. Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta (Fls. 201/203), datado de 12/4/1985;
 - 6.8. Termo de Liberação de Área do IBDF (Fl. 205), datado de 6/12/1983;
 - 6.9. Projeto de parcelamento da **Gleba 1** (Fl. 207), aprovado em 15/12/1983 no processo no 040.5027.1983;
7. Manifestação da d. Representante da Fazenda (Fl. 209), classificando como insuficientes as informações prestadas e solicitando nova diligência;



8. Ofício 029/CC/2024 (Fl. 210), determinando a execução da segunda diligência;
9. Ofício 012/CC/2025 (Fl. 211), reiterando a execução da segunda diligência;
10. Ofício 0291/2025 (Fls. 212/213) do Cartório do 16º Ofício, que, novamente, deixa de responder de forma objetiva aos quesitos formulados, notadamente quanto à natureza jurídica e à titularidade da área de 368.375,76 m².

II. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO ANEXADA AOS AUTOS

A análise da documentação — em especial dos Ofícios de nº 0326/2024 e no 0291/2025 — evidencia que o 16º Ofício de Niterói respondeu de forma incompleta e evasiva a solicitações essenciais à correta identificação da natureza jurídica e da titularidade do imóvel no âmbito do presente processo administrativo tributário.

Tal conduta frustra o dever legal de prestar informações à Administração Tributária, nos termos do art. 197, I, do CTN, obstando o esclarecimento de fatos relevantes para a adequada qualificação do imóvel e de seu sujeito passivo. O dispositivo legal é bem claro:

“Art. 197. Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à autoridade administrativa todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

I - os tabeliães, escrevães e demais serventuários de ofício; (...)”

As respostas prestadas também dificultam a reconstrução técnica da cadeia dominial e do regime jurídico do parcelamento, especialmente no que se refere:

- (i) à inexistência de título administrativo autorizador idôneo para parcelamento sob qualquer modalidade; e
- (ii) à sequência de atos registrais materialmente incompatíveis com o fôlio real.

As certidões no 030.02404.1986 e no 030.02968.1986, apresentadas como suposto suporte para os registros relevantes ao presente caso, não contêm autorização específica para registro de parcelamento do solo da Gleba 1-B, seja em forma de condomínio edilício, seja em forma de desmembramento.

A primeira limita-se a certificar “prova” de desmembramento da Gleba 1; a segunda restringe-se a metragens e confrontações, sem conteúdo autorizador para registro de parcelamento da Gleba 1-B. O conjunto reforça a inexistência de título administrativo apto a sustentar os atos registrais que se seguiram.

As provas também demonstram que Paulo Romero e seus sócios requereram ao Registro de Imóveis, em 28/04/1986, a prática de ato registral relativo ao parcelamento da inexistente “Área



1- B”, instruindo o pedido com documentos incompatíveis com o ato pretendido (projetos de condomínio edilício e documentos ambientais), sem autorização municipal específica e sem correspondência com objeto registral válido, em razão da ausência de registro anterior referente à área objeto do requerimento.

A documentação anexada completa o conjunto probatório necessário para compreender as ilegalidades praticadas tanto pela Municipalidade, no âmbito administrativo, quanto pelo Cartório, no âmbito registral, que permitiram que fosse registrado um desmembramento de uma área inexistente com base numa certidão nula que deu origem, em 1986, aos 35 lotes que se reuniram em 2002 para formar um condomínio de fato, conforme se demonstrará a seguir.

DA APROVAÇÃO JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO EM ÁREA DIVERSA DO OBJETO DO PROCESSO 040.5027.1983

Em 1983, a pedido de Paulo Romero e seus sócios, foi instaurado, pela Prefeitura Municipal de Niterói, o processo administrativo no 040.5027.1983, tendo como objeto a Gleba 1, com área total de 514.286,75 m², matriculada sob o nº 13.907.

Em 06/12/1983, o IBDF emitiu o Ofício no 1207/83 (Fl. 205), autorizando a implantação de empreendimento com aproximadamente 48.000 m² de área utilizada em imóvel localizado em Itacoatiara/Niterói, desde que:

- (i) fosse preservada a cobertura vegetal de todo o restante da área; e
- (ii) fosse firmado, no prazo máximo de 90 dias, o competente Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta.

Em 15/12/1983, a PMN aprovou, no processo no 040.5027.1983, projeto de parcelamento de solo, na Gleba 1, com 47.670,99 m² de área utilizada e 464.615,76 m² de área condominial, incluindo parcela de 103.575 m² de área de uso limitado. A aprovação é materialmente inválida porque:

- não havia sido firmado previamente o Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, exigido pelo IBDF;
- o projeto não preservava a cobertura vegetal de todo o restante da área conforme exigido pelo IBDF, mas apenas 103.575 m²;
- inexistia licença prévia obrigatória da FEEMA;
- havia afronta a dispositivos da Lei no 4.771/1965 (Código Florestal).

Em 01/02/1985, antes que o projeto aprovado na Gleba 1 fosse executado, Paulo Romero e seus sócios venderam parcela de 98.240 m² da referida gleba, conforme escritura pública lavrada no 16º Ofício de Notas, jamais levada a registro. A alienação **inviabilizou a implantação do empreendimento nos moldes aprovados**, afetando o suporte fático do processo administrativo.



Em 12/04/1985, foi firmado com o IBDF Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta (Fls. 201/203), referente a imóvel registrado sob a matrícula nº 21.974, diverso da Gleba 1 (matrícula nº 13.907), embora faça referência ao Ofício nº 1207/83.

Ainda em 1985, Paulo Romero e seus sócios abriram, junto à PMN, o processo 040.5830.1985, visando ao desmembramento da Gleba 1 nas Glebas 1-A e 1-B, **embora já não tivessem legitimidade para fazê-lo**, por não serem os proprietários da integralidade da gleba objeto do processo.

Também em 1985, Paulo Romero e seus sócios solicitaram à PMN um segundo processamento do processo no 040.5027.1983, no qual apresentaram projeto substitutivo de parcelamento sob a forma de condomínio edilício, apesar de:

- estar alocado em área diversa (parcela de 416.046,75 m² da Gleba 1) do objeto original do processo (Gleba 1);
- a Gleba 1 já não existir de fato, em virtude da alienação de 01/02/1985;
- a parcela de 416.046,75 m² não possuir existência material, administrativa ou jurídica individualizada e, por esta razão, inexistir representação integral e coerente da área;
- não atender à exigência do IBDF para a liberação do empreendimento, de preservação de cobertura vegetal no restante da área não utilizada.

Em 08/01/1986, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas firmado em 12/04/1985 (com objeto em matrícula nº 21.974) foi averbado na AV-06 da matrícula nº 13.907.

Em 10/01/1986, a PMN aprovou, no processo no 040.5830.1985, a planta de desmembramento da Gleba 1, cuja parcela de 98.240 m² já havia sido vendida em 01/02/1985, conferindo existência administrativa às Glebas 1-A, de 416.046,75 m², e 1-B, de 98.240 m², apesar das inconsistências supervenientes.

Na mesma data de 10/01/1986, a PMN aprovou, no segundo processamento do processo nº 040.5027.1983 — com carimbo fazendo referência errônea ao processo no 040.5027.1985, relativo à renovação de licença de táxi — projeto de parcelamento da parte correspondendo a 416.046,75 m² da Gleba 1, ainda sem existência jurídica, mas com existência administrativa a partir daquela data, em afronta a exigências ambientais, urbanísticas e legais, dentre elas:

- incompatibilidade entre as áreas do projeto original e do projeto substitutivo;
- perda de validade prática do ofício nº 1207/83 do IBDF que liberava o empreendimento, diante do não atendimento do prazo de 90 dias (expirado em 06/03/1984);
- não atendimento da exigência feita pelo IBDF de preservação de toda a cobertura vegetal da área restante;



- não atendimento das exigências do Termo de Preservação de Florestas averbado em 08/01/1986 quanto à preservação de 103.575 m²;
- ausência de licença prévia obrigatória da FEEMA;
- afronta a dispositivos da Lei no 4.771/1965 (Código Florestal).

Posteriormente, o processo no 040.5027.1983 desapareceu dos arquivos da Prefeitura, assim permanecendo até a presente data.

Em 06/04/2011, o Município de Niterói foi condenado **por unanimidade** no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no processo no 2001.51.02.005142-8, pela aprovação ilegal do Condomínio Village Itacoatiara. Ainda não transitou em julgado a decisão.

**DO REGISTRO JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL DE PARCELAMENTO DE ÁREA INEXISTENTE,
SEM CERTIDÃO AUTORIZADORA IDÔNEA**

Em 24/3/1986, a pedido de Paulo Romero e seus sócios, a PMN emitiu a certidão nº 030.02968.1986, para fazer prova junto ao Registro de Imóveis das metragens e confrontações das áreas AP 1 a AP 35 e da “área condominial”. O ato padece de invalidade estrutural pelas seguintes razões:

- a) **Inverdade administrativa objetiva** ao atribuir aprovação de cunho urbanístico em processo de renovação de licença de táxi (040.5027.1985) e ao afirmar, sem o devido suporte obrigatório, que a Gleba 1-B teria sido desmembrada;
- b) **Antecipação indevida de efeitos e inexistência de objeto jurídico:** em 24/03/1986, o desmembramento da Gleba 1 ainda não estava registrado (o que só ocorreria em 17/04/1986), inexistindo imóvel juridicamente constituído apto a receber autorização administrativa de parcelamento;
- c) **Desvio de finalidade:** certidão probatória não pode construir artificialmente cadeia dominial ou induzir efeitos típicos de qualificação registral;
- d) **Violação à verdade material e à legalidade administrativas,** por apresentar como consolidada situação jurídica inexistente.

Em 31/03/1986, a pedido de 26/02/1986, a PMN emitiu a certidão 030.02404.1986, para fazer prova junto ao Registro de Imóveis do desmembramento da Gleba 1 e da suposta anexação da Gleba 1-A a um lote contíguo. O ato é inválido por:

- a) **Inverdade administrativa objetiva** ao atestar em 31/03/1986 a anexação da Gleba 1-A ao lote 32 sem que a primeira tivesse existência registral autônoma apta à mutação dominial - o que só viria a ocorrer em 17/04/1986;
- b) **Antecipação indevida de efeitos e inexistência de objeto:** anexação pressupõe imóveis juridicamente existentes, o que não se verificava;



- c) **Desvio de finalidade:** extrapolação de certidão informativa para produzir aparência de mutação dominial;
- d) **Violação à verdade material,** ao confundir planos administrativo e registral.

Em 17/04/1986, o 16º Ofício promoveu o registro do desmembramento da Gleba 1 nas Glebas 1- A e 1-B por meio da AV-07 da matrícula no 13.907. O ato é inválido por:

- a) **Ausência de título administrativo autorizador devidamente identificado:** o registro alude genericamente a “certidão emitida pela PMN em 31/03/1986”, sem individualização do título, conteúdo autorizador, número ou correlação objetiva com o desmembramento;
- b) **Inidoneidade do suporte causal:** ainda que se entenda tratar-se da certidão 030.02404.1986, ela é estruturalmente inválida pelos vícios descritos no item 14, não podendo sustentar ato registral de parcelamento.

Na sequência, em 17/04/1986, o 16º Ofício promoveu lançamento declaratório de saída da Gleba 1-A da matrícula nº 13.907, afirmando anexação ao lote no 32. O ato encobriu alienação relevante, rompeu continuidade e falseou cronologia dominial, padecendo de invalidez por:

- a) **Ausência de título administrativo autorizador da anexação,** com identificação mínima (número, data, processo);
- b) **Violação ao princípio da continuidade:** registrou-se o efeito (anexação) sem prévio registro da causa (escritura de 01/02/1985, jamais registrada);
- c) **Uso indevido de declaração como se fosse ato constitutivo:** “certifico e dou fé” não substitui título translativo nem supre qualificação registral.

Em 20/5/1986, o 16º Ofício realizou o registro do desmembramento da inexistente “Área 1-B” na AV-08 da matrícula nº 13.907, criando eficácia real aparente para unidades sem suporte registral idôneo. O ato é materialmente impossível e inválido por:

- a) **Inaptidão do requerimento:** Paulo Romero e seus sócios postularam desmembramento de objeto inexistente no fôlio real (“Área 1-B”);
- b) **Inidoneidade técnica e inverdade objetiva do memorial descritivo,** por descrever unidade sem correspondência com imóvel juridicamente constituído;
- c) **Ausência de título administrativo autorizador** (certidão municipal específica) para o alegado desmembramento;



- d) **Ruptura da identidade do imóvel:** operou-se sobre “Área 1-B”, quando o objeto criado pela averbação anterior era “Gleba 1-B”.

DA NULIDADE DA ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 18/06/1986, foi lavrada, no Cartório do 16o Ofício de Niterói, escritura pública de extinção de propriedade em condomínio envolvendo 36 unidades supostamente derivadas do desmembramento da Gleba 1-B. O título não foi registrado na matrícula no 13.907 e não produziu efeitos reais (CC, art. 1.245), inexistindo cadeia dominial válida a partir dessa partilha. O instrumento é inválido por:

- a) **Premissa fático-jurídica incompatível com o fôlio real**, ao afirmar desmembramento regular da Gleba 1-B, inexistente na matrícula (na qual consta, indevidamente, “Área 1-B”);
- b) **Objeto juridicamente impossível**, por fundar partilha em imóveis cuja origem registral válida inexistente.

DAS MATRÍCULAS DERIVADAS ABERTAS SEM CONTINUIDADE DOMINIAL

Apesar da inexistência de cadeia dominial contínua, o Registrador promoveu, por lançamentos declaratórios, registros de saída da matrícula no 13.907 das áreas designadas pelas siglas AP 28 (18/05/1987), APs 4 e 5 (09/02/1988), AP 15 (06/04/1988), AP 17 (12/10/1989), AP 03 (30/10/1990) e AP 25 (16/05/1997), em datas coincidentes ou posteriores à abertura e circulação de matrículas próprias. Os atos produzem eficácia real aparente sem suporte registral idôneo e são inválidos por:

- a) **Ruptura da continuidade e da causalidade:** inexistia o registro do título intermediário indispensável (escritura de 18/06/1986), impedindo legitimação das alienações e dos destaques (LRP, art. 195);
- b) **Ausência de identidade objetiva** entre origem descrita nas matrículas derivadas (Gleba 1-B) e o que consta na matrícula de origem (Área 1-B), comprometendo especialidade e continuidade;
- c) **Inverdade registral objetiva** quanto à origem e à legitimação dominial dos alienantes;
- d) **Falha grave de qualificação registral** (LRP, arts. 195, 221 e 225), por admitir títulos incompatíveis sem saneamento das contradições do fôlio;



- e) **Duplicidade dominial aparente:** Coexistência da AP 25 em duas matrículas por mais de nove anos (de 13/04/1988 a 16/05/1997), violando o princípio da fé pública.

DA ABERTURA DE MATRÍCULAS DERIVADAS SEM REGISTRO DE SAÍDA DA MATRÍCULA-MÃE

Entre 07/07/1987 e 23/04/1991, o Registrador abriu matrículas próprias das áreas designadas pelas siglas AP 27 (07/07/1987), AP 26 (08/07/1987), AP 1 (29/01/1988), AP 2 (01/02/1988), APs 16, 24, 25 e 33 (13/04/1988), APs 12 e 14 (19/04/1988), AP 8 (05/07/1988), AP 13 (18/11/1988), APs 7, 18, 19, 22, 23, 30, 31, 34 e 35 (11/01/1989), AP 10 (13/04/1989), APs 9 e 11 (15/05/1990), APs 20, 21 e 29 (30/08/1990), AP 6 (14/12/1990) e AP 32 (23/04/1991), sem registro prévio ou concomitante de saída na matrícula nº 13.907 (matrícula mater). O procedimento é inválido por:

- a) **Violação ao princípio da continuidade** (LRP, art. 195), com criação de matrículas filhas sem causa lançada no fólio-mãe e duplicidade dominial aparente;
- b) **Ausência do título translativo intermediário** (escritura de 18/06/1986 não registrada), rompendo causalidade e continuidade;
- c) **Inverdade registral objetiva** quanto à origem e suporte dominial;
- d) **Duplicidade dominial aparente:** Todas as áreas listadas coexistiram em duas matrículas por períodos que variaram de seis a dez anos, em clara violação ao princípio da fé pública.

DO REGISTRO NULO DE SAÍDA CONJUNTA SEM DATA INDIVIDUALIZADA

21. Em data não informada na matrícula nº 13.907, mas seguramente depois de 16/05/1997, o Registrador promoveu registro conjunto de saída das áreas AP 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, sem indicação de datas individualizadas. O ato é inválido por:

- a) **Ausência de elemento essencial:** o registro não tem data, que é requisito indispensável para cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186);
- b) **Violação à especialidade objetiva e à verdade registral:** saídas heterogêneas, com títulos e históricos distintos, não podem ser condensadas em um único ato;
- c) **Manipulação cronológica:** supressão do tempo do fólio real para criar aparência de simultaneidade de saída de 28 áreas da matrícula-mãe.

DO REGISTRO NULO NO LIVRO 3-B AUXILIAR DA SUPOSTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 14/01/2002, o Registrador promoveu o registro, no Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, da “transcrição” da suposta convenção feita supostamente sob a lei 4.591/1964, que atribuía ao



condomínio área de 416.046,75 m² e o vinculava ao parcelamento da “Área 1-B”. O ato é inválido por:

- a) **Inadequação do meio registral:** convenção de condomínio, se existente, deveria ser registrada no Livro 2 (Registro Geral). O Livro Auxiliar não tem aptidão constitutiva de direitos reais. Em consequência, o ato não instituiu condomínio e não pode servir de base para averbações reflexas;
- b) **Inverdade registral objetiva:** o termo “transcrição” sugere prévio registro que não existe no fôlio real. Além disso, declara que a área de 416.046,75 m² encontra-se devidamente registrada na matrícula 13.907, omitindo que esta se refere à Gleba 1-B e não à Área 1-B;
- c) **Inexistência de objeto e impossibilidade jurídica:** vincula-se à “Área 1-B”, objeto registral inexistente/irregular, e tenta instituir “condomínio a posteriori” em momento em que todas as áreas designadas pelas siglas AP 01 a 35 já ostentavam matrículas próprias;
- d) **Contradição de regimes jurídicos:** referência a condomínio edilício (Lei nº 4.591/1964) na convenção e a desmembramento na narrativa registral.

DAS AVERBAÇÕES NULAS DO REGISTRO DA SUPOSTA CONVENÇÃO NA MATRÍCULA Nº 13.907 E NAS MATRÍCULAS DERIVADAS

Ainda em 14/01/2002, o Registrador promoveu 36 averbações sob o título “Convenção de Condomínio”, afirmando registro no Livro 3-B Auxiliar, lançando-as não apenas nas matrículas das áreas AP 01 a AP 35, mas também na AV-09 da matrícula nº 13.907, onde permanecia a área remanescente de 368.375,76 m². Os atos são inválidos por:

- a) **Ausência de título idôneo:** baseiam-se em ato lançado em Livro Auxiliar, inapto a produzir efeitos reais;
- b) **Incompatibilidade objetiva** entre a origem descrita no Livro Auxiliar (Área 1-B) e as origens narradas nas matrículas derivadas (Gleba 1-B), rompendo a identidade do imóvel (especialidade objetiva);
- c) **Inverdade registral objetiva:** averbação de “convenção de condomínio” pressupõe instituição válida inexistente no fôlio real;
- d) **Invalidade específica da averbação na matrícula nº 13.907:** o instrumento particular não foi subscrito pelos titulares da área remanescente, faltando legitimação formal para lançamento na matrícula mãe.



DA CONVERSÃO ILEGAL DE CERTIFICAÇÕES DECLARATÓRIAS EM AVERBAÇÕES NA RENOVAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 13.907

Em 14/06/2021, o Registrador promoveu a renovação da matrícula no 13.907 para a matrícula no 13.907-A, sem se limitar à reprodução fiel do fôlio anterior, criando e requalificando atos inexistentes. Em especial:

- (i) a suposta anexação da Gleba 1-A ao lote no 32 passou a constar como AV-04, embora no fôlio originário figurasse apenas como certificação/lançamento declaratório; e
- (ii) as saídas das áreas AP 01 a AP 35 passaram a constar agrupadas na AV-07, com supressão das datas específicas que constavam na matrícula originária, referentes às saídas das áreas designadas pelas siglas AP 28 (18/05/1987), AP 4 e AP 5 (09/02/1988), AP 15 (06/04/1988), AP 17 (12/10/1989), AP 3 (30/10/1990) e AP 25 (16/05/1997). Em consequência, as AV-04 e AV-07 são inválidas por criação *ex novo* e alteração do histórico registral, caracterizando as seguintes ilegalidades:
 - a. **Violação ao dever de fidelidade da matrícula renovada**, que deve ser transposição fiel, integral e cronologicamente idêntica do fôlio anterior;
 - b. **Conversão ilegítima de certificações/declarações em averbações com aparência constitutiva**, em afronta à tipicidade e à legalidade dos atos registrais;
 - c. **Supressão de elemento essencial (datas)**, afetando cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186);
 - d. **Alteração cronológica e inverdade registral objetiva**, ao dar aparência de simultaneidade de saída de 35 áreas da matrícula mãe.

DA INVERSÃO ILEGAL DA ORDEM DOS REGISTROS NA RENOVAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 13.907

Além das ilegalidades já demonstradas anteriormente, o Registrador aproveitou a AV-07 irregularmente criada para fazer constar na matrícula 13.907-A o registro da convenção de condomínio em posição anterior às saídas das áreas AP 01 a AP 35, em clara **inversão da ordem lógica e temporal dos atos registrais da matrícula originária**.

Em consequência, a matrícula renovada não reflete a sequência histórica real dos atos e não pode produzir efeitos válidos enquanto não restaurada a ordem cronológica do fôlio. A inversão praticada caracteriza as seguintes ilegalidades:

- a) **Violação aos princípios da cronologia e da prioridade registral**, vedada a reordenação do passado do fôlio;



- b) **Alteração da linha do tempo registral**, ao permitir que ato de 2002 aparente preceder saídas ocorridas entre 1987 e 1997;
- c) **Criação artificial de pressuposto para validade da convenção**, sugerindo que as áreas ainda integravam a matrícula-mãe quando registrada a convenção;
- d) **Desvio funcional da renovação de matrícula**, utilizada como instrumento de rearranjo do histórico registral.

DA AVERBAÇÃO NULA NO LIVRO 3-B AUXILIAR DA SUPOSTA “RETIFICAÇÃO” DA CONVENÇÃO

26. Em 19/07/2024, o Registrador promoveu a averbação 01 do Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, de suposta retificação da convenção, com base em instrumento particular de 03/05/2024, afirmando área total de 44.670,99 m², resultante de alegado desmembramento da Gleba 1-B. O ato é inválido por:

- a) **Inadequação absoluta do meio registral**: o Livro Auxiliar não tem aptidão para produzir, modificar ou retificar situações jurídicas reais;
- b) **Incompatibilidade objetiva e inexistência de objeto jurídico**: o Ato no 537 vincula-se à “Área 1-B”, a AV-01 passa a falar em “Gleba 1-B”, e a matrícula nº 13.907-A registra, de forma ilegal, “Área 1-B”. Não há identidade objetiva nem suporte dominial apto.

DA NULIDADE DAS AVERBAÇÕES REFLEXAS DA “RETIFICAÇÃO” NA MATRÍCULA Nº 13.907-A E NAS MATRÍCULAS DAS ÁREAS AP 01 A AP 35

Em 19/07/2024, com fundamento exclusivo na AV-01 do Ato no 537 do Livro 3-B Auxiliar, o Registrador promoveu averbações de “Remissão/Retificação” na matrícula no 13.907-A e nas matrículas das áreas AP 01 a AP 35. Os atos são inválidos por:

- a) **Ausência de título causal idôneo**: ato originário inválido não sustenta averbação reflexa (princípio da causalidade);
- b) **Impossibilidade de produzir efeitos reais a partir de Livro Auxiliar**, que não tem função constitutiva nem modificativa de direitos reais;
- c) **Uso indevido do rótulo “retificação”**: não se trata de correção de erro material nos termos do art. 213 da LRP, mas de tentativa de reconstrução do regime jurídico e da narrativa registral.

DAS ILEGALIDADES DECORRENTES DA CERTIDÃO DECLARATÓRIA SEM DATA QUE RENOMEOU AS ÁREAS NA MATRÍCULA Nº 13.907-A



A certidão declaratória sem data registrada ao final da matrícula nº 13.907-A, que passou a denominar as áreas AP 01 a AP 35 como “áreas privativas” e a área remanescente como “Área Condominial”, é inválida por:

- a) **Violação à fidelidade objetiva do fôlio:** a AV-08 da matrícula originária (e AV-05 da matrícula renovada) identifica os imóveis como “áreas designadas pelas siglas AP” e “área remanescente”;
- b) **Requalificação indevida do regime jurídico:** “área privativa” e “área condominial” são categorias típicas de condomínio edilício e pressupõem instituição válida (unidades, frações ideais e áreas comuns), inexistente no fôlio real;
- c) **Violação à especialidade objetiva:** altera-se a identidade do imóvel por nomenclaturas incompatíveis sem título constitutivo hábil;
- d) **Indução de aparência de condomínio edilício inexistente,** por terminologia técnica que reescreve a natureza do parcelamento sem base registral;
- e) **Supressão de elemento essencial:** a ausência de data compromete cronologia, continuidade e prioridade (LRP, arts. 176, 182 e 186), sendo, por si só, fator de nulidade do registro.

III. DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS EM ATENDIMENTO AOS QUESITOS APENAS DE UMA DAS PARTES

As **duas** diligências determinadas no curso do recurso voluntário junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói deixaram de cumprir sua função instrutória, ao desconsiderar integralmente os quesitos formulados pela parte recorrente, convertendo-se em ato unilateral de atendimento apenas das demandas da parte recorrida.

Tal proceder configura falta de isonomia e tratamento diferenciado oferecido por este Conselho aos pedidos de uma das partes, visto que ambas solicitaram que fossem realizadas diligências, e a Presidência deste Conselho optou pelo atendimento - por duas vezes - das demandas de apenas uma delas, ignorando completamente os apelos da outra.

Tal vício, se não sanado, compromete o devido processo administrativo tributário, o contraditório substancial, e o dever de instrução completa, por caracterizar violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal e aos princípios do devido processo administrativo tributário e da motivação dos atos administrativos.

Em virtude do exposto, requer-se a realização de nova diligência junto ao Cartório do 16º Ofício, a fim de que responda aos **quesitos elaborados pela parte recorrente**, garantindo-se à parte recorrida que formule perguntas de seu interesse, caso queira, garantindo assim a



igualdade de condições entre as partes, a lisura do trâmite do processo administrativo tributário, a ampla defesa e o contraditório.

Havendo o reconhecimento da falha apontada e o atendimento do requerido, pede-se prazo para que sejam encaminhados os quesitos da parte recorrente, a fim de que esta tenha a mesma oportunidade que foi concedida à parte recorrida.

Informa-se, ainda, que a parte recorrente desiste da diligência solicitada às Fls. 160, em virtude de as plantas encaminhadas pelo Cartório e anexadas às Fls. 207 e 200 demonstrarem de forma inequívoca que, tanto no projeto de parcelamento da Gleba 1, como no projeto de parcelamento da Gleba 1-B, a área do pesqueiro não fazia parte da área utilizada do condomínio que se pretendia implantar, mas sim da área condominial de 464.615,76 m², no primeiro caso, e de 368.375,76 m², no segundo caso.

IV. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se, mui respeitosamente:

- i. O cumprimento da diligência junto ao Cartório do 16º Ofício de Niterói, para que responda de forma objetiva os quesitos que serão apresentados;
- ii. A anexação da presente petição aos processos 030/0033561/2019, 030/0033563/2019, 030/0000214/2020, 030/0000215/2020, 030/0000357/2020, 030/0000986/2020, 030/0033487/2019, 030/0000549/2020, 030/0000642/2020, 030.000562.2020; 030.000547.2020 e 9900025342/2024, cujos proprietários são representados pelo patrono subscrevente e que também aguardam julgamento por este d. Conselho;
- iii. Em sendo aprovado o envio dos quesitos, a anexação das respostas encaminhadas pelos Oficiais do Cartório do 16º Ofício de Niterói ao presente processo e aos listados no item 2;
- iv. A designação dos julgamentos dos processos listados somente após a anexação das respostas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, sob pena de ficar configurado o não atendimento às prerrogativas do devido processo administrativo, ampla defesa e contraditório;
- v. Em caso de não atendimento dos Oficiais do Cartório do 16º Ofício de Niterói à solicitação encaminhada por este D. Conselho, que sejam tomadas todas as medidas jurídicas para o cumprimento dessa obrigação legal.

Nestes Termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2026.

Miguel Gurgel Silva Pinto – OAB/RJ: 196.341



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 05 Janeiro 2026, 20:17:32



ZapSign
By Truora

PROCNIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 254

Status: Assinado

Documento: MANIFESTAÇÃO.Pdf

Número: 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357

Data da criação: 05 Janeiro 2026, 20:16:45

Hash do documento original (SHA256): 4ae0e0d109bbafaed46ebf51911be5977a4fb392b07210678bb13c5c898c8ded



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Data e hora da assinatura: 05/01/2026 20:17:32
Token: 539a3492-a353-4770-bd2d-6a3f79e9ddd0

Assinatura

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5521994841949
E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

IP: 179.218.15.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36
(KHTML, like Gecko) Chrome/143.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 79dcc71f-1e93-4431-83d7-40c5e9cae357. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assinado por: NILCEIA DE SOUZA DUARTE - 2265148

Data: 06/01/2026 12:12

Nº do documento:	00022/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	INFORMAÇÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	08/01/2026 13:15:51		
Código de Autenticação:	B7FE246BDC0F62F2-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem,

Informamos que o pedido de diligência formulado pelo Patrono do contribuinte será apreciado nos autos do processo 030/033561/2019 e que a decisão ali tomada será extensiva ao presente processo.

CC em 07/01/2026

Documento assinado em 08/01/2026 13:15:51 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

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

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

06/04/2026, 13:57

RE: Processos: 030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019, 030/00214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020, 030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020, 030/0033563/2019

PROCNIT
030/0033563/2019
Fis: 258



LEAL & GURGEL

Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Sócio-Administrador

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

www.lealgurgel.com

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e seus anexos são confidenciais e privilegiados. Para preservar qualquer privilégio, não encaminhe sem necessidade. Se você não é a pessoa para quem a mensagem deveria ter sido enviada, por favor, notifique o remetente, imediatamente, e não divulgue o conteúdo da mensagem, excluindo a mensagem e seus anexos após a comunicação ao remetente.

On Mon, Apr 6, 2026 at 1:32 PM Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Prezado Dr. Miguel, boa tarde.

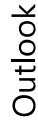
Em atendimento à solicitação do Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes e aos princípios do contraditório e da ampla defesa, estamos encaminhando em anexo o despacho de indeferimento do seu pedido de diligência junto ao 16º Registro Geral de Imóveis, bem como a manifestação da Representação Fazendária, para que seja dada a ciência e respondido no prazo de 30 dias, de acordo com o Art. 19 da Lei 3.368/2018.

Solicitamos confirmação de recebimento dessa mensagem.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



about:blank



No mais, permaneço à disposição.

F/s: 260



Miguel Gurgel S. Pinto - OAB/RJ: 196.341

Phone: + 55 (21) 9 9117-1344

<https://www.linkedin.com/company/lealgurgeladvogados/?viewAsMember=true>

On Mon, Apr 6, 2026 at 1:55 PM Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> wrote:

Agradecemos o retorno.


PREFEITURA DE
niterói
TEMPO DE AVANÇAR
FAZENDA

Confirmando o recebimento do e-mail e me manifesto ciente do prazo de 30 dias.



MIGUEL GURGEL

ADVOCACIA ESPECIALIZADA

PROCNIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 262

EXMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES DE NITERÓI

Processo Nº: **030.033561.2019.**

CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, por seu procurador infra-assinado, mui respeitosamente, à presença de V.Sa., apresentar sua

MANIFESTAÇÃO À PROVA NOVA E À REITERAÇÃO FAZENDÁRIA

com fundamento nos fatos e no direito a seguir expostos.

I. DA SÍNTESE DA MANIFESTAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO FAZENDÁRIA

Trata-se de manifestação apensada às fls. 260 dos autos, por meio da qual a D. Representação Fazendária reitera os fundamentos anteriormente expendidos (fls. 144/153), sustentando que a área de 368.375,76 m², registrada no Registro Geral de Imóveis em nome de Paulo Romero de Castro e seus sete sócios, constituiria área comum de suposto condomínio edilício, cuja fração ideal de 1/35 avos seria atribuível ao Recorrente, nos termos do Anexo II da Lei Municipal nº 2.597/2008.

Como elemento adicional, foi juntada ata de reunião administrativa realizada em 25/02/2026, na qual se consignou entendimento adotado no processo nº 080.003650/2005, segundo o qual área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 m² continua a ser considerada área comum tributável de condomínio edilício regularmente instituído, apesar de suas restrições de uso.

A manifestação fazendária, assim, busca sustentar a aplicabilidade, por analogia, desse entendimento ao caso em exame.

Todavia, o precedente invocado refere-se a situação em que houve efetiva instituição e registro de **condomínio edilício**, com definição de áreas comuns, inclusive a de 96.631,42 m², submetida a regime de frações ideais cuja titularidade é atribuída aos condôminos no fôlio real.

No presente caso, ao contrário, a área controvertida encontra-se registrada como remanescente de desmembramento, sem qualquer instituição formal de condomínio edilício ou atribuição de frações ideais. Assim, eventual tributação, se devida, deve recair sobre os titulares indicados no registro imobiliário.

Nessa perspectiva, a tentativa de transposição do referido precedente **é irrelevante** para a elucidação do núcleo jurídico da controvérsia, que permanece centrado na definição da natureza jurídica da área, da titularidade dominial e da consequente legitimidade passiva tributária, à luz do registro imobiliário.

Adicionalmente, a D. Representação Fazendária destaca trecho de ofício do RGI (fl. 228), no qual se ressalta a prerrogativa do Município de revisar, corrigir ou cancelar a inscrição municipal atribuída ao imóvel, classificado administrativamente como “Área Condominial”, em desconformidade com a realidade registral do imóvel.

Tal circunstância, contudo, também não interfere na definição da controvérsia posta, uma vez que eventuais alterações cadastrais produzem efeitos exclusivamente no âmbito administrativo, não sendo aptas a modificar a natureza jurídica do bem nem a titularidade dominial definida no registro imobiliário, tampouco a gerar qualquer efeito jurídico em relação ao Recorrente.

II. DA INAPLICABILIDADE DO PRECEDENTE ADMINISTRATIVO INVOCADO

A tentativa de aplicação, por analogia, do entendimento adotado no processo nº 080.003650/2005 ao presente caso não se sustenta sob o ponto de vista jurídico.

No precedente invocado, estão presentes os elementos caracterizadores de condomínio edilício regularmente instituído: houve aprovação municipal, expedição de certidão apta ao registro, efetivo registro no fôlio real, qualificação da área de 96.631,42 m² como área comum e instituição de convenção condominial com definição de frações ideais, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e do art. 1.332 do Código Civil. Nesse contexto, a tributação decorre da titularidade das frações ideais atribuídas aos condôminos, que mantêm relação jurídica direta com a área comum.

No presente caso, diversamente, não houve instituição nem registro de condomínio edilício na Área 1-B, tampouco convenção ou atribuição de frações ideais. Ao contrário, houve registro de desmembramento, nos termos da Lei nº 6.766/1979, tendo a área de 368.375,76 m² sido qualificada no Registro Geral de Imóveis como remanescente, com matrícula própria nº 13.907 e titularidade de terceiros. **O Recorrente não detém propriedade, domínio útil ou posse sobre essa área, nem mantém qualquer vínculo jurídico com o imóvel.**

Dessa forma, não se está diante de situações análogas, mas de regimes jurídicos distintos e incomunicáveis. A utilização de analogia, nesse contexto, implicaria a criação de hipótese de sujeição passiva não prevista em lei, o que é vedado pelo art. 108, §1º, do Código Tributário Nacional.

Assim, o precedente invocado não possui aptidão para influenciar a solução da presente controvérsia, **que deve ser resolvida à luz do regime jurídico aplicável ao imóvel**, tal como definido pelo registro imobiliário.



III. DA DELIMITAÇÃO JURÍDICA DA CONTROVÉRSIA

À luz das manifestações constantes dos autos, a controvérsia posta revela-se objetiva e passível de delimitação precisa, não sendo alterada pela juntada do documento novo ou pela tentativa de aplicação analógica de precedente administrativo.

A questão central a ser dirimida restringe-se à verificação de três elementos jurídicos fundamentais:

- (i) a natureza jurídica da área de 368.375,76 m² — se integrante de condomínio edilício regularmente instituído ou se remanescente de desmembramento;
- (ii) a titularidade dominial do referido imóvel, conforme definida no registro imobiliário;
- (iii) a consequente legitimidade passiva tributária, à luz dos arts. 32, 34 e 121 do Código Tributário Nacional.

Tais elementos são logicamente encadeados e interdependentes, pois a definição da natureza jurídica do imóvel condiciona a identificação de sua titularidade dominial, que, por sua vez, determina a configuração da sujeição passiva tributária.

Nesse contexto, não se mostram relevantes para a solução da controvérsia considerações fundadas em classificações administrativas, destinações projetadas, restrições de uso ou analogias com situações submetidas a regimes jurídicos distintos, uma vez que a definição dos elementos acima indicados decorre, de forma direta, do regime jurídico do registro imobiliário.

Desse modo, a solução da presente demanda deve ser construída a partir da análise objetiva desses três elementos, à luz do conjunto probatório constante dos autos e das normas legais aplicáveis.

IV. DA NATUREZA JURÍDICA DA ÁREA DE 368.375,76 m²

A prova documental constante dos autos, especialmente aquela oriunda do Registro Geral de Imóveis, demonstra de forma consistente que a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de **área remanescente de desmembramento**, com titularidade definida.

1. Certidão emitida pelo Município relativa ao desmembramento da Gleba 1-B

- A certidão nº 30/02968/86 (fls. 190/198), emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda, atesta que a Área 1-B foi **objeto de desmembramento**, com a criação de 35 áreas privativas.



De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1-B, situada em Itacoatiara, com área
de 368.375,76 m², inscrita sob o nº 060.7

2. Documentos

Que, na AV.05 em 14/06/2021 consta (**CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA**
ÁREA 01-B). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, na matrícula 13.907, que
cumpradas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1979,

- Entre os documentos enviados pelo cartório do 6º Ofício do RGI em atendimento à diligência promovida por este Conselho e anexados aos autos, encontram-se os seguintes, apresentados pelos proprietários da Gleba 1-B juntamente com a certidão nº 30/02968/86:

- A. requerimento de averbação (fls. 184) de desmembramento da Área 1-B;
- B. memorial descritivo para averbação (fls. 186) de desmembramento da Área 1-B.

3. Anúncio publicado pelo RGI estipulando prazo para objeções ao registro de desmembramento da Gleba 1-B

- Também entre os documentos enviados pelo cartório do 6º Ofício do RGI em atendimento à diligência promovida por este Conselho e anexados aos autos, encontra-se o anúncio mandado publicar pelo próprio cartório no jornal de maior circulação do município, divulgando publicamente o pedido de registro do desmembramento da Gleba 1-B e dando prazo para que eventuais objeções fossem encaminhadas.
- Considerando que o registro foi efetivamente realizado em 20/5/1986, infere-se que não houve manifestação de oposição, inclusive por parte da Administração à época.

4. Registro do desmembramento da Gleba 1-B

- A AV-05 da matrícula nº 13.907-A (fls. 176/182) consigna o registro do parcelamento da Área 1-B sob a modalidade de desmembramento em 35 áreas, nos termos da Lei nº 6.766/1979, e não sob a forma de instituição de condomínio edilício, regido pela Lei 4.591/1964.

5. Registro da área de 368.375,76 m² como remanescente de desmembramento

- O próprio registro imobiliário qualifica a área como remanescente, ainda que, em âmbito administrativo, tenha sido denominada como “área condominial”. Tal denominação, contudo, não possui o condão de alterar sua natureza jurídica,



uma vez que não houve instituição formal de condomínio edilício com o respectivo registro de convenção e atribuição de frações ideais.

Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de n.ºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de n.ºs. 019 á 035, e parte da de n.º 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m², inscrita na PMN sob o n.º 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados.

Além de não ter se oposto ao registro no prazo estipulado em anúncio publicado em jornal de grande circulação, a Representação Fazendária da época, ao tomar conhecimento obrigatório de sua efetivação, por força do princípio registral da publicidade, poderia, caso tivesse algum motivo, ter buscado sua anulação pela via própria e em tempo oportuno. Não o fez.

Assim, consolidou-se no registro imobiliário a qualificação da área como remanescente de desmembramento, em conformidade com os princípios da publicidade, continuidade e especialidade registral.

Não obstante a consolidação da situação registral há quatro décadas, a atual Representação Fazendária sustenta entendimento que busca afastar os efeitos jurídicos do registro imobiliário, com base em noções de 'natureza condominial projetada', na prevalência de elementos administrativos não registrados e na analogia com situações distintas — construções que não encontram respaldo no ordenamento jurídico vigente.

V. DA TITULARIDADE DOMINIAL

A titularidade dominial da área de 368.375,76 m² decorre diretamente do registro imobiliário, único meio juridicamente apto a constituir, declarar e tornar oponível a terceiros o direito de propriedade, nos termos da legislação civil vigente.

Conforme se verifica da matrícula n.º 13.907-A do Registro Geral de Imóveis (fls. 176/182), a área remanescente de 368.375,76 m² encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros determinados, ali expressamente qualificados como seus proprietários.



PROPRIETÁRIOS: 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icaraí, nº 491/1.401, Niterói/RJ; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 283.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, Niterói/RJ; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 128.968.887-72, portadores das identidades nºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a Rua dos Ipês, nº 037, Niterói/RJ.

O referido registro, dotado de presunção de legitimidade e oponibilidade *erga omnes*, define de forma objetiva e vinculante a titularidade dominial do imóvel, não havendo qualquer elemento nos autos que indique a transferência, atribuição ou compartilhamento desse direito em favor do Recorrente.

Ademais, inexistente no fôlio real qualquer registro de instituição de condomínio edilício que pudesse, em tese, vincular o Recorrente à área mediante fração ideal, tampouco qualquer averbação que lhe atribua direito real sobre o referido imóvel.

Assim, à luz do sistema registral brasileiro e dos princípios que o regem — notadamente os da publicidade, continuidade e especialidade —, a área de 368.375,76 m² permanece sob a titularidade exclusiva dos proprietários constantes do registro, não havendo qualquer relação dominial entre o Recorrente e o imóvel.

Eventuais classificações administrativas ou construções interpretativas dissociadas do registro imobiliário não possuem aptidão para alterar a titularidade dominial, que somente pode ser modificada mediante novo registro no fôlio real, nos termos da lei.

VI. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA DO RECORRENTE

A sujeição passiva tributária no caso do IPTU está diretamente vinculada à existência de relação jurídica entre o contribuinte e o imóvel, nos termos do Código Tributário Nacional.

Dispõe o CTN que:



- o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel (art. 32);
- o contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título (art. 34);
- a sujeição passiva exige relação direta e pessoal com o fato gerador (art. 121).

No caso concreto, conforme demonstrado nos itens anteriores:

- a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de área remanescente de desmembramento;
- sua titularidade dominial encontra-se regularmente inscrita no Registro Geral de Imóveis em nome de terceiros;
- inexistente qualquer registro que atribua ao Recorrente direito real, fração ideal ou vínculo dominial sobre o referido imóvel;

Além disso, conforme demonstrado por prova documental constante dos autos, o Recorrente:

- não exerce **posse direta ou indireta**, não é titular de **domínio útil** e nem tem **fruição econômica** sobre a área de 368.375,76 m², conforme Manifestação Técnica nº 31394989 emitida pela Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas do Instituto Estadual do Ambiente, anexada aos autos;

Neste sentido, concluímos que áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET.

O PESET, no uso de suas atribuições, declara que, s.m.j., **TEM A OPOR**, em relação à posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A.

- não **possui qualquer tipo de acesso à área** (conforme atestado pelo parecer do Setor de Diligências deste Conselho, anexado aos autos).

Referente a área remanescente, não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio. Ressalto ainda que não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada.

Dessa forma, não se verifica, em relação ao Recorrente, nenhuma das hipóteses legais que autorizam sua qualificação como sujeito passivo da obrigação tributária.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre quem detém a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel:



“(…) 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. (...)”

(STJ - REsp: 1111202 SP 2009/0009142-6, Relator.: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 10/06/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 18/06/2009 RSSTJ vol. 37 p. 270)

No mais, o STJ também já consolidou o entendimento de que não se pode exigir tributo de quem não detenha relação jurídica com o fato gerador (REsp 1.299.303/SC).

Eventuais classificações administrativas ou construções interpretativas dissociadas do registro imobiliário não possuem aptidão para criar vínculo jurídico inexistente, tampouco para ampliar, por analogia, a sujeição passiva tributária, em afronta ao disposto no art. 108, §1º, do CTN.

Ademais, a inexistência de qualquer relação fática do Recorrente com a área quanto à posse, ao acesso ou à fruição econômica reforça, sob o aspecto material, a ausência de conexão com o fato gerador do imposto.

Assim, à luz da legislação aplicável, da prova registral constante dos autos e da jurisprudência consolidada, resta demonstrada, de forma inequívoca, a **ilegitimidade** passiva do Recorrente em relação à exigência tributária discutida.

VII. DA PREVALÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A DEFINIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA, DA TITULARIDADE DOMINIAL E DA LEGITIMIDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA

A conclusão acima decorre diretamente do regime jurídico do registro imobiliário, que o posiciona como o elemento central para a definição da natureza jurídica dos imóveis, da titularidade dominial e dos efeitos jurídicos delas decorrentes.

Nos termos do Código Civil, a propriedade imobiliária se constitui mediante registro (art. 1.245), sendo igualmente oponíveis a terceiros os direitos reais a partir de sua inscrição no fôlio real (art. 1.227).

Do mesmo modo, a instituição de condomínio edilício — e, por consequência, a existência de área comum e frações ideais — depende de ato formal devidamente registrado (art. 1.332).

No caso concreto, conforme demonstrado:

- o registro imobiliário qualifica a área de 368.375,76 m² como área remanescente de desmembramento;
- a titularidade dominial encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros;



- inexistente qualquer registro de instituição de condomínio edilício ou de atribuição de fração ideal ao Recorrente.

Dessa forma, o próprio registro imobiliário, por si só, afasta, de maneira objetiva, tanto a caracterização da área como bem comum condominial quanto a possibilidade de vinculação do Recorrente à referida área.

Eventuais classificações administrativas ou interpretações dissociadas do registro imobiliário não possuem eficácia para alterar a natureza jurídica do imóvel, redefinir sua titularidade ou criar vínculos jurídicos inexistentes, sob pena de subversão do sistema registral brasileiro.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que o cadastro municipal não prevalece sobre o sistema registral imobiliário para fins de definição da titularidade e da responsabilidade tributária.

Assim, à luz do ordenamento jurídico vigente, a pretensão da Representação Fazendária de fazer prevalecer interpretação administrativa diversa da realidade registral não se compatibiliza com o disposto nos artigos 1.227, 1.245 e 1.332 do Código Civil.

O registro imobiliário constitui o parâmetro determinante para a solução da presente controvérsia, conduzindo, de forma direta e necessária, ao reconhecimento:

- da natureza jurídica da área como remanescente de desmembramento;
- da titularidade dominial exclusiva de terceiros;
- e da consequente ilegitimidade passiva do Recorrente.

VIII. DA INOPONIBILIDADE DE PROJETOS ADMINISTRATIVOS OU DO CADASTRO MUNICIPAL

Ainda que se considerem reclassificações administrativas da natureza do imóvel, referências à “natureza condominial projetada” ou alterações cadastrais promovidas ao longo de três décadas, estas não possuem eficácia constitutiva de direitos reais, nem aptidão para alterar a natureza jurídica do bem ou a titularidade dominial definida no registro imobiliário, nos termos da legislação civil e registral (art. 1.227 do Código Civil).

Nos termos da jurisprudência consolidada, o cadastro municipal não tem o condão de prevalecer sobre a eficácia própria do registro imobiliário para fins de definição da titularidade e da responsabilidade tributária:

“(...) 2) O cadastro do imóvel junto ao Município não se sobrepõe às informações contidas no Cartório de Registro de Imóveis. (...)”

(TJ-AP - APL: 00004772920188030003 AP, Relator: Desembargador JAYME FERREIRA, Data de Julgamento: 13/07/2021, Tribunal)



"(...) A certidão de inscrição municipal não constitui prova de propriedade imóvel, dada sua finalidade cadastral para cobrança de IPTU (...)"

(TJ-MG - AC: 10355180000216001 Jequeri, Relator: Marcelo Rodrigues, Data de Julgamento: 20/07/2021, Câmaras Cíveis / 2ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/07/2021)

Assim, eventual enquadramento do imóvel como “área condominial” no cadastro municipal, sem correspondência no registro imobiliário, deve ser corrigido pela Administração, e a própria manifestação do RGI (fl. 228) esclarece que:

*"cabe ao Município revisar, corrigir ou cancelar a **inscrição municipal** que ele próprio atribuiu à área de 368.375,76 m²".*

Tal classificação administrativa, sem respaldo no fôlio real, não é juridicamente apta a:

- instituir condomínio edilício;
- criar frações ideais; ou
- gerar obrigação tributária e vincular terceiros à condição de contribuintes.

Dessa forma, **não há fundamento jurídico** para que a Administração, com base exclusivamente em reclassificação cadastral, atribua ao Recorrente obrigação tributária relativa a imóvel com o qual não mantém qualquer vínculo jurídico.

IX. DA CONCLUSÃO

À luz do conjunto probatório constante dos autos e do ordenamento jurídico aplicável, a controvérsia posta revela-se objetivamente delimitada e passível de solução direta.

Conforme demonstrado ao longo da presente manifestação:

- a área de 368.375,76 m² possui natureza jurídica de área remanescente de desmembramento, nos termos do registro imobiliário;
- a titularidade dominial do imóvel encontra-se regularmente inscrita em nome de terceiros, sem qualquer participação do Recorrente;
- inexistente vínculo jurídico — dominial, possessório ou de qualquer outra natureza — entre o Recorrente e a referida área;
- não há registro de instituição de condomínio edilício, nem atribuição de fração ideal que pudesse fundamentar sua vinculação à condição de contribuinte.

Nesse contexto, a pretensão fazendária funda-se em elementos dissociados do registro imobiliário sem respaldo no sistema jurídico vigente, notadamente:



- analogias entre situações juridicamente distintas sob o ponto de vista fático e jurídico;
- classificações administrativas sem correspondência no registro imobiliário;
- invocação de “natureza jurídica projetada”, com a pretensão de atribuir, por ato administrativo, efeitos próprios da instituição registral de condomínio edilício;
- atribuição de sujeição tributária passiva a terceiro sem vínculo jurídico real com o imóvel.

Todavia, nos termos da legislação civil, do Código Tributário Nacional e da jurisprudência consolidada, o registro imobiliário constitui o parâmetro determinante para a definição da natureza jurídica do imóvel, da titularidade dominial e da consequente sujeição passiva tributária.

Dessa forma, a inexistência de qualquer vínculo jurídico entre o Recorrente e o imóvel afasta, de maneira direta e suficiente, a possibilidade de sua inclusão no polo passivo da obrigação tributária.

Trata-se, portanto, de exigência materialmente inválida, fundada em premissas incompatíveis com a realidade registral e com os critérios legais de definição do sujeito passivo, o que evidencia a existência de vício material no processo administrativo nº 030.017588.2019, a justificar a anulação dos atos dele decorrentes, nos termos das Súmulas nº 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do art. 56 da Lei Municipal nº 3.048/2013.

X. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se respeitosamente:

1. O reconhecimento da **ilegitimidade passiva do Recorrente**, nos termos dos arts. 32, 34 e 121 do Código Tributário Nacional;
2. O consequente **cancelamento integral da exigência tributária** objeto do presente processo administrativo;

Na remota hipótese de não acolhimento dos pedidos principais:

3. o reconhecimento da **natureza jurídica da área de 368.375,76 m² como remanescente de desmembramento**, nos termos do fólio real, afastando-se sua caracterização, em âmbito administrativo, como área comum de condomínio edilício e qualquer forma de rateio baseada em supostas frações ideais;



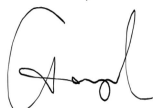
4. o reconhecimento de que **eventual exigência tributária referente à área não pode ser dirigida ao Recorrente**, mas apenas a quem ostente vínculo jurídico com o imóvel, à luz do registro imobiliário e dos arts. 32 e 34 do CTN;
5. subsidiariamente, e apenas na hipótese de não acolhimento dos pedidos anteriores, o reconhecimento da **nulidade do processo administrativo nº 030.017588.2019**, por vício material consistente na premissa equivocada quanto à natureza jurídica do imóvel e na indevida identificação do sujeito passivo, com a consequente anulação dos atos administrativos dele decorrentes, nos termos das Súmulas nº 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do art. 56 da Lei Municipal nº 3.048/2013;
6. a **desconsideração do documento novo** juntado pela Representação Fazendária, por sua inaplicabilidade ao caso concreto;
7. o **regular prosseguimento do feito**, com seu encaminhamento prioritário ao julgamento pelo Plenário, Sem observância ao princípio da duração razoável do processo, caso não acolhidos de plano os pedidos principais;
8. a concessão do **direito de sustentação oral**, por ocasião do julgamento;
9. que a presente manifestação seja **considerada nos processos conexos** que tratam da mesma matéria, a saber:

Processos:

- **030/033487/2019, 030/033561/2019, 030/033563/2019,
030/000214/2020, 030/000215/2020, 030/000357/2020,
030/000549/2020, 030/000642/2020, 030/000986/2020**

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026.



MIGUEL GURGEL SILVA PINTO
OAB/RJ: 196.341



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 04 Maio 2026, 16:00:45



ZapSign
By Truora

PROCENIT
Processo: 030/0033563/2019
Fls: 274

Status: Assinado

Documento: Manifestação.Pdf

Número: e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216

Data da criação: 04 Maio 2026, 16:00:09

Hash do documento original (SHA256): 5a9cd5fc0191381ec7bc1a2b548184e4c9a8a1d6c587df76ef5718d18ff5fb36



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Data e hora da assinatura: 04/05/2026 16:00:44
Token: 7a4df74c-4d10-4ac0-92b0-d4a7890e8b1c

Assinatura

MIGUEL GURGEL SILVA PINTO

Pontos de autenticação:

Telefone: 5521991171344
E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

IP: 186.205.10.221

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36
(KHTML, like Gecko) Chrome/147.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign e36fd6e5-8bef-4da2-b5be-88630c8c6216. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assinado por: ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - 2425460

Data: 05/05/2026 10:02

Nº do documento:	00020/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	05/05/2026 10:03:30		
Código de Autenticação:	C8DF12F5A96A6B71-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem à Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, face manifestação do contribuinte na peça 57.

CC em 05/05/2026

Documento assinado em 05/05/2026 10:03:30 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030033563/2019

Senhor Presidente,

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

No que tange à prova nova mencionada pelo recorrente, informo que se refere a **caso praticamente idêntico**, relativo ao projeto de condomínio horizontal na Estrada Frei Orlando, aprovado por meio do processo 080003650/2005, em que **foi esclarecido pela SMU que a área de especial interesse ambiental, com 96.631,42 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. 230), “somente o município, que aprovou o projeto em 1986, pode esclarecer a natureza jurídica da área que denominou “Área Condominial” atribuindo-se inscrição municipal própria, bem como requerer a alteração, correção e/ou cancelamento de inscrição, enfim o que entender cabível ao caso”.

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

Conselho de Contribuintes, 5 de maio de 2026.

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

Nº do documento:	00190/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/05/2026 09:34:44		
Código de Autenticação:	70736106EF5A7A1F-5		

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 09:34:44 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Exmo. Sr. Presidente,

Solicito a inclusão em pauta.

Niterói, 13 de maio de 2026.

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento:	00205/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	APRESENTAR VOTO DIVERGENTE		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/05/2026 13:48:44		
Código de Autenticação:	484615462C4589E9-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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

CC em 20 de maio de 2026

Documento assinado em 20/05/2026 13:48:44 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Processo 0300033563/2019	Data 19/06/2026	Folhas
-----------------------------	--------------------	--------

PROCESSO: 0300033563/2019

RECURSO DE OFÍCIO:

RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

RECORRIDO: CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

RECURSO VOLUNTÁRIO:

RECORRENTE: CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

- 1. Impugnação interposta pelo contribuinte que trata da mesma matéria (objeto e causa de pedir) e da mesma inscrição imobiliária (identidade de contribuinte) daquela discutida em outro processo administrativo, protocolado anteriormente pelo contribuinte.**
- 2. Informação quanto à inscrição imobiliária e identificação do endereço do imóvel de responsabilidade do contribuinte. Inteligência do art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 3.368/2018.**
- 3. Exaurimento da finalidade do processo, acarretando a sua extinção. Aplicação do art. 55 da Lei nº 3.048/2013.**

RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO.

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

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

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

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

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

Processo	Data	Folhas
0300033563/2019	19/06/2026	

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

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

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

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

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

VOTO DE VISTA

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

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

A decisão de 1ª instância, profererida pelo DETRI (fls. 51), de **23/03/2021**, foi pelo cancelamento dos lançamentos complementares do IPTU (exercícios de 2014 a 2019). A decisão determinou, ainda, o encaminhamento do Recurso de Ofício ao Conselho de Contribuintes, nos termos do art. 81 da Lei nº 3.368/2018.

Desse modo, além do Recurso Voluntário interposto pelo contribuinte, foi encaminhado também o Recurso de Ofício ao Conselho de Contribuintes.

RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO

Em sede preliminar, nos presentes autos, verifica-se que a impugnação interposta pelo contribuinte se refere a mesma inscrição imobiliária do PA nº

Processo	Data	Folhas
0300033563/2019	19/06/2026	

0300033561/2019, qual seja, a de nº **167.209-6**. Portanto, trata-se de impugnação referente ao mesmo imóvel e com o mesmo pedido formulado nos referidos autos, de cancelamento do lançamento complementar do IPTU relativo aos exercícios de 2014 a 2019.

Com efeito, a informação quanto ao número da inscrição imobiliária é de responsabilidade do próprio contribuinte, sendo requisito da petição, conforme estabelecido no art 6º, parágrafo único, da Lei nº 3.368/2018, assim expresse:

“Art. 6º As petições e requerimentos em geral deverão conter:

I - nome do requerente, endereço, qualificação, número do CPF ou CNPJ e número da inscrição no Cadastro do Município, quando for o caso;

(...)

Parágrafo único. A petição que versar sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, contribuições ou demais tributos cujo sujeito passivo seja caracterizado em função de direito real sobre determinado imóvel deverá indicar o número da inscrição imobiliária e o endereço do imóvel.”

Neste aspecto, no caso dos presentes autos, extrai-se da impugnação interposta pelo contribuinte os seguintes dados:

Ref.: Processo nº 030017588/2019

(imóvel com inscrição IPTU n. ^{167.209-6}167210-4)

I - DOS FATOS

Inicialmente, cabe fazer um breve relato dos fatos referentes à presente impugnação do lançamento do crédito tributário.

O Impugnante é proprietário do imóvel situado na Rua das Orquídeas (Village Itacoatiara), nº 1, Rua A, AP 18 (inscrição IPTU no 167209-6), Itacoatiara, Niterói/RJ.

Portanto, constata-se que a impugnação trata do mesmo objeto e do mesmo imóvel do **PA nº 0300033561/2019** (AP 18 do imóvel situado na Rua das Orquídeas, nº 1, inscrição imobiliária nº 167209-6), razão pela qual o litígio tributário não poderia ter prosseguido com a análise do seu mérito, das discussões



Processo	Data	Folhas
0300033563/2019	19/06/2026	

acerca da tributação do IPTU, não sendo o caso, portanto, de admissão de ambos os recursos, de ofício e voluntário.

Por seu turno, o art. 55 da Lei nº 3.048/2013, que trata do processo administrativo em geral no município, de aplicação subsidiário ao processo administrativo-tributário, estabelece o seguinte:

“Art. 55. O órgão competente poderá declarar extinto o processo quando exaurida sua finalidade ou o objeto da decisão se tornar impossível, inútil ou prejudicado por fato superveniente.”

Desse modo, entendo que deve ser declarada a extinção do processo por estar exaurida a sua finalidade, pois a matéria dos presentes autos já está sendo discutida nos autos do **PA nº 0300033561/2019**.

Pelo exposto, voto pelo **NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO** e pelo **NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO**.

Niterói, 19/06/2026.

Francisco da Cunha Ferreira
Conselheiro Titular

Nº do documento:	00072/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	02/07/2026 16:38:13		
Código de Autenticação:	EF8FBA7D0187EB0E-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: - 030/033563/2019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

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

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

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

- 1. FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**
- 2. CARLOS MAURO NAYLOR**
- 3. ALESSANDRA SILVEIRA SANTOS DA SILVA**
- 4. EDUARDO SOBRAL TAVARES**
- 5. ERMANO TORRES SANTIAGO**
- 6. ANA CAROLINA FONSECA BESSA**
- 7. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FILHO**
- 8. GUSTAVO GROSSI NUNES**

VOTOS VENCEDORES: Os dos Membros: 01, 02, 03, 06, 07)

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

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

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

VOTO DE DESEMPATE: SIM (X) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:50:55 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

Nº do documento:	00071/2026	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3581/2026		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/07/2026 10:58:51		
Código de Autenticação:	415CF85678E9E262-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo: 030/0335632019 - CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI

Recorrente/Recorrido: Claudio Antunes Martinelli

Recorrido/Recorrente: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

Revisor: Francisco da Cunha Ferreira

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

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

EMENTA APROVADA

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

CC em 23 de junho de 2026

Documento assinado em 31/07/2026 08:50:47 por LUIZ ALBERTO SOARES - COORDENADOR(A) /
MAT: 2431900

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

EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO

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

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

COORDENADORIA DA JUVENTUDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

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

EXTRATO DE CONTRATO

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Ato do Secretário

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

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

Camila Olímpio de Brito Abreu - Matrícula: 124596-0

José Leandro Rangel de Carvalho - Matrícula: 1248641-0

Valesca de Oliveira Velloso Paranhos - Matrícula: 1247640-0

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD

PORTARIA Nº 184/2026

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

Despachos da Secretária

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

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

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

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

• **ACÓRDÃO 3568/2026:** - RECURSO DE OFÍCIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES. EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019. 1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008. 2. Inexistência de previsão na legislação de exceção para o encaminhamento do Recurso de Ofício para o caso de litígio tributário referente aos mesmos fatos, identidade de pedido e causa de pedir de outro processo, como considerado na decisão de 1ª instância. 3. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância). Precedente deste Conselho. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO".

• **PROCESSO Nº 9900198494/2025 – MARCELO CRUZ EVANGELISTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 04/07/2026

**niterói**

PREFEITURA DE

TEMPO DE
AVANÇAR

- **ACÓRDÃO Nº 3576/2026 - ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO TOMADOR. CLÁUSULAS CONTRATUAIS EXIGINDO PRESENÇA PERMANENTE DE EMPREGADOS DA PRESTADORA NAS DEPENDÊNCIAS DO TOMADOR. CONFIGURAÇÃO DE ESTABELECIMENTO PRESTADOR. LANÇAMENTO DE OFÍCIO SEM PAGAMENTO REALIZADO PREVIAMENTE A TÍTULO DO IMPOSTO. PRAZO DECADENCIAL DE CINCO ANOS CONTADOS A PARTIR DO PRIMEIRO DIA DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE PODERIA SER REALIZADO O LANÇAMENTO.** 1. A presença permanente, por período superior a um ano, de empregados da prestadora nas dependências do tomador, inclusive de profissionais com poderes de supervisão e direção dos trabalhos, caracteriza a existência de estabelecimento prestador para fins de tributação do ISSQN, atraindo a incidência do imposto para o local dessas dependências. 2. Na hipótese de inexistência de pagamento realizado previamente a título de imposto, o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário através do lançamento de ofício é de cinco anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte a que o lançamento poderia ser efetuado. Art. 73, VI e art. 74, §3º, II da Lei nº 2.597/2008 e Art. 173, I, do Código Tributário Nacional RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO”.
- **PROCESSO Nº 030/011330/2021 – BAKER HUGHES ENERGY TECHNOLOGY DO BRASIL**
- **ACÓRDÃO Nº 3577/2026 - ISS. RECURSO VOLUNTÁRIO. IMPUGNAÇÃO AO OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA LANÇAMENTO.** 1. A existência ou proposição pelo sujeito passivo de ação judicial com o mesmo objeto do lançamento importa em renúncia ou desistência ao litígio nas instâncias administrativas. 2. Crédito tributário que foi objeto de ação anulatória em curso perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. 3. Sobreposição das jurisdições administrativa e judicial que atrai o art. 92 da Lei Municipal nº 3.368/18. RECURSO NÃO CONHECIDO COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO”.
- **PROCESSO Nº 030/000642/2020 – ARY TOFFANO DE AZEVEDO**
- **“ACÓRDÃO Nº 3578/2026 – RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 E LANÇAMENTO ANUAL PARA O EXERCÍCIO DE 2020.** 1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008. 2. Inexistência de previsão na legislação de exceção para o encaminhamento do Recurso de Ofício para o caso de litígio tributário referente aos mesmos fatos, identidade de pedido e causa de pedir de outro processo, como considerado na decisão de 1ª instância. 3. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho. 4. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m2 entre as 35 unidades do condomínio. 5. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 6. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 7. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 e a situação fática condominial existente no imóvel. Precedentes dos tribunais. 8. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento do IPTU, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da Processo 0300000642/2020 Data 18/06/2026 Folhas referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.
- **PROCESSO Nº 030/000215/2020 – SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI**
- **“ACÓRDÃO Nº 3579/2026 –RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 E LANÇAMENTO ANUAL PARA O EXERCÍCIO DE 2020.** 1. Em relação aos exercícios de 2014 a 2019, por restar caracterizado erro de fato que já era de conhecimento da autoridade lançadora, o lançamento do IPTU não poderia ter retroagido. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m2 entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 4. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 5. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 e a situação fática condominial existente no imóvel. Precedentes dos tribunais. 6. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento do IPTU, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.
- **PROCESSO Nº 030/000214/2020 – SÉRGIO SOUZA BOCCALETTI**
- **“ACÓRDÃO Nº 3580/2026 – RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 E LANÇAMENTO ANUAL PARA O EXERCÍCIO DE 2020.** 1. Em relação aos exercícios de 2014 a 2019, por restar caracterizado erro de fato que já era de conhecimento da autoridade lançadora, o lançamento do IPTU não poderia ter retroagido. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 2. Área do lote corrigida de ofício nos autos do PA nº 030/0017588/2019, a fim de ratear a área remanescente de 368.375,76 m2 entre as 35 unidades do condomínio. 3. Desmembramento da gleba que originou o condomínio que manteve a área remanescente como área condominial. Planta apresentada à SMU que descreve a área remanescente como área condominial. Área que não pode ser considerada privativa, de uso exclusivo, por integrar a parte comum do condomínio. 4. Convenção condominial que prevê a manutenção, pelos condôminos, da referida área, inclusive, com replantio de árvores destruídas. Inexistência de pagamento de cota condominial específica para a suposta área que teria permanecido como co-propriedade, evidenciando tratar-se de área condominial das 35 unidades do condomínio. 5. Tributação que deve observar a regra de rateio da área comum do condomínio prevista no § 4º do art. 13 da Lei nº 2.597/2008 e a situação fática condominial existente no imóvel. Precedentes dos tribunais. 6. Alegação de que a área remanescente estaria inserida nos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET) que não influencia no lançamento do IPTU, pois não consta do RGI eventual desapropriação ou domínio estatal da referida área. Jurisprudência do STJ e do TJ-RJ que permite a incidência do IPTU em áreas de preservação, onde existe somente restrição para o uso do imóvel. Incidência do IPTU. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.
- **PROCESSO Nº 030/033563/2019 – CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI**
- **“ACÓRDÃO Nº 3581/2026 - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019.** 1. Impugnação interposta pelo contribuinte que trata da mesma matéria (objeto e causa de pedir) e da mesma inscrição imobiliária (identidade de contribuinte) daquela discutida em outro processo administrativo, protocolado anteriormente pelo contribuinte. 2. Informação quanto à inscrição imobiliária e identificação do endereço do imóvel de responsabilidade do contribuinte. Inteligência do art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 3.368/2018. 3. Exaurimento da finalidade do processo, acarretando a sua extinção. Aplicação do art. 55 da Lei nº 3.048/2013. RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO CONHECIDO”.
- **PROCESSO Nº 030/033561/2019 – CLAUDIO ANTUNES MARTINELLI**
- **“ACÓRDÃO Nº 3582/2026 – RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES PARA OS EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019.** 1. Decisão proferida em 1ª instância que exonerou o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário referente a lançamento de IPTU em valor inferior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 previsto no Anexo I da Lei nº 2.597/2008. 2. Aplicação do disposto no art. 81, § 3º, da Lei nº 3.368/2018 c/c art. 1º, da Resolução SMF nº 49/2020 (em vigor à época da decisão de 1ª instância), não sendo o caso de encaminhamento do Recurso de Ofício. Precedentes deste Conselho. 3. Impugnação que foi interposta pelo contribuinte somente para questionar os lançamentos complementares do IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2019. 4. Decisão de 1ª instância que cancelou integralmente os lançamentos complementares. 5. Inexistência de sucumbência, caracterizando a falta de interesse

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

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

Data sex, 10/07/2026 12:50

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

 22 anexos (9 MB)

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

Prezado, boa tarde.

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

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

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

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

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

Contamos com o seu apoio.

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

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

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

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

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

Solicitamos a confirmar o recebimento do presente.