



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO

Assunto: **IPTU**

Inscrição: **9759-2**

Endereço: **RUA NORONHA TORREZÃO, 362, SANTA ROSA**

Recorrente: **NITERÓI SELF STORAGE SPE LTDA**

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (peça 15), apresentado por Niterói Self Storage SPE LTDA., por intermédio do seu advogado André de Azevedo Maury, contra acórdão de primeira instância (peça 9), proferido pela 2ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal, que não conheceu da impugnação ao lançamento complementar de IPTU do imóvel situado na Rua Noronha Torrezão, 362, Santa Rosa, inscrito sob o número 9759-2, em razão da sua intempestividade e da existência de coisa julgada administrativa.

Em sua petição inicial (peça 1), o contribuinte informou que recebeu notificação de lançamento complementar de IPTU e de TCIL dos exercícios de 2019 a 2022 relativo ao seu imóvel, originada na alteração cadastral de ofício realizada por meio do processo 080000779/2014. Alegou, em síntese, que (a) o erro de fato previsto no artigo 149, VIII, do CTN, somente permite a revisão do lançamento se for conhecido após a formalização do lançamento inicial; (b) a autoridade fiscal informou que a situação fática do imóvel existe desde 2018, pelo menos; (c) a Declaração de Obra Pronta, assinada em 29/05/2018, indica que as autoridades administrativas já possuíam conhecimento dos fatos; (d) em 2018, a Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói expediu Alvará de Licença para o estabelecimento; (e) a área edificada que serviu de base para o cálculo do imposto é diferente da área que consta no habite-se; (f) o valor venal de R\$ 13.802.814,56, utilizado como base de cálculo para o lançamento, é superior ao valor de mercado do imóvel, avaliado em R\$ 6.714.071,38, R\$ 7.430.000,00 e R\$ 8.007.099,24, segundo os laudos anexos à petição; (g) o método utilizado pela prefeitura no lançamento tende a não refletir a realidade do empreendimento, em função das suas características atípicas.

Requeru o cancelamento do lançamento complementar dos exercícios de 2019 a 2022 e, subsidiariamente, que o lançamento impugnado seja retificado para que o imposto seja calculado com base no valor venal de R\$ 6.714.071,38.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

Para comprovar suas alegações, anexou à sua petição inicial (peça 1) os seguintes documentos: (i) certidão do RGI (fls. 38 a 45); (ii) notificação de lançamento (fl. 47); (iii) relatório fiscal (fl. 48); (iv) Declaração de Obra Pronta (fl. 50); (v) cópia de parte da planta do imóvel (fl. 52); (vi) laudos de avaliação (fls. 54 a 74).

O processo foi remetido à CIPTU para análise do auditor fiscal, que informou que: (a) em novembro de 2022, por meio do processo administrativo 030019450/2022, foi feita a revisão de lançamento do imóvel para atualizar o cadastro após identificação, por meio do processo 080000779/2014, de que havia uma construção no terreno desde 2018; (b) os lançamentos complementares possuíam o valor histórico total de R\$ 545.440,98; (c) Nesse mesmo processo em que foi feita a revisão dos lançamentos, a contribuinte apresentou impugnação aos lançamentos complementares sob o fundamento de que foram motivados por erro de direito e, subsidiariamente, no excesso do valor venal; (d) o DETRI julgou a impugnação improcedente, mantendo-se integralmente os lançamentos complementares de 2019 a 2022; (e) ainda no processo 030019450/2022, a impugnante apresentou recurso ao Conselho de Contribuintes, que foi conhecido e desprovido. Em seguida, o auditor encaminhou o presente processo à Junta de Revisão Fiscal, com base no artigo 1º da Resolução SMF 3/2024.

A 2ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal não conheceu da impugnação em razão de sua intempestividade e também de sua inépcia, por ter sido apresentada petição anteriormente com idêntico objeto, que foi julgada por meio do processo 030019450/2022.

Inconformada, a contribuinte recorreu ao Conselho de Contribuintes e reiterou os argumentos da sua impugnação. Discordou da extinção do processo por intempestividade e alegou, em síntese, que o pedido por ela formulado não se limita à mera insurgência contra o lançamento, mas está substancialmente amparado na necessidade de revisão dos dados cadastrais que serviram de suporte à constituição do crédito tributário, matéria que pode ser arguida a qualquer tempo.

É o relatório.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

Da tempestividade do recurso

O e-mail para ciência da decisão foi enviado à contribuinte em 15/05/2026 e o recurso voluntário foi protocolizado em 16/06/2026 (peça 14), ou seja, dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 c/c artigo 13 da Resolução 47/2020.

Da legitimidade para recorrer

A recorrente é proprietária do imóvel e é o sujeito passivo dos lançamentos contestados e, por esse motivo, é legítima para apresentação do recurso voluntário.

Da matéria devolvida em recurso voluntário

A matéria devolvida em recurso se refere à higidez da decisão de primeira instância que não conheceu da impugnação por sua intempestividade e pelo fato de a matéria já ter sido apreciada no processo 030019450/2022.

Da intempestividade da impugnação

O contribuinte tomou ciência dos lançamentos complementares pessoalmente, em 17/11/2022 (fl. 27 do processo 030019450/2022), porém a petição inicial do presente processo somente foi apresentada em 11/02/2026 (capa e peça 1).

Embora protocolizada no prazo previsto no parágrafo 1º do artigo 134 da Lei Municipal 3.368/2018, a petição de impugnação tem como objeto unicamente atingir os lançamentos complementares efetuados por meio do processo 030019450/2022. Sendo assim, não se trata do pedido de revisão de valor venal previsto nos artigos 129 a 134 da Lei Municipal 3.368/2018, mas da impugnação de lançamento prevista no artigo 63 dessa lei.

Em sua petição recursal, o contribuinte não apontou nenhuma falha na notificação do lançamento ocorrida em 17/11/2022. Sendo assim, considera-se que esse ato foi válido e que o prazo para impugnação deve ser contado a partir da ciência do lançamento.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

Portanto, a impugnação dos lançamentos protocolizada no dia 11/02/2026 é intempestiva, por ter sido apresentada após o prazo estabelecido no artigo 63, caput, da Lei Municipal 3.368/2018.

De acordo com o parágrafo 2º do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018, a petição de impugnação intempestiva não dá início à fase litigiosa e impede o julgamento de mérito.

Art. 63 (...)

(...)

§ 2º A petição de impugnação apresentada fora do prazo será considerada intempestiva, **não dará início à fase litigiosa do procedimento e não comportará julgamento de mérito.**

Nesse sentido, foi editada a Súmula Administrativa nº 1 do Conselho de Contribuintes, com o seguinte teor:

Súmula Administrativa nº 1 - A intempestividade da impugnação, do recurso ou do pedido de esclarecimento **impede a apreciação de todas as questões de mérito, inclusive as de ordem pública**, salvo as relacionadas ao próprio juízo de admissibilidade, hipótese em que podem ser analisadas de ofício ou a requerimento da parte.

Assim, não merece reparos a decisão de primeira instância no que diz respeito ao não conhecimento da impugnação em razão da sua intempestividade.

Da coisa julgada administrativa

Em que pese a contribuinte não ter se insurgido contra a decisão de primeira instância no que tange ao não conhecimento da impugnação em função de a matéria já ter sido julgada no processo 030019450/2022, por se tratar de matéria de ordem pública, entendo que a questão merece análise.

De fato, os lançamentos complementares em questão já foram impugnados pela contribuinte por intermédio do processo 030019450/2022. Assim, a matéria já foi apreciada em primeira instância pelo DETRI e em segunda instância pelo Conselho de Contribuintes, o que impede nova apreciação da mesma matéria, aplicando-se a regra do artigo 485 c/c artigo 15, ambos do CPC.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:

(...)

V - reconhecer a existência de preempção, de litispendência **ou de coisa julgada**;

(...)

Art. 15. Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou **administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente.**

Com isso, a menos que seja identificada nulidade nas decisões do processo original 030019450/2022, a matéria impugnada não pode mais ser discutida no âmbito administrativo e o crédito correspondente ao lançamento impugnado tornou-se definitivo.

Esse é o entendimento do CARF, conforme se observa no julgado:

Acórdão: 3201-013.305

Número do Processo: 13855.720549/2014-19

Data de Publicação: 29/06/2026

Contribuinte: USINA SANTO ANTONIO S/A

Relator(a): FABIANA FRANCISCO

Ementa: Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário Período de apuração: 01/03/2009 a 31/12/2010 COISA JULGADA ADMINISTRATIVA. OCORRÊNCIA. **Opera-se a coisa julgada administrativa quando a matéria em discussão foi objeto de decisão definitiva, não sendo possível a sua reapreciação, em obediência ao princípio da segurança jurídica.**

Decisão: Vistos, relatados e discutidos os presentes autos. Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em não conhecer do Recurso Voluntário, por se referir a matéria não impugnada na primeira instância. Assinado Digitalmente Fabiana Francisco de Miranda – Relator Assinado Digitalmente Hélcio Lafetá Reis.

Acórdão: [3301-014.658](#)

Número do Processo: 10855.725049/2012-13
Data de Publicação: 03/02/2026

Contribuinte: IHARABRAS SA INDUSTRIAS QUIMICAS

Relator(a): RACHEL FREIXO CHAVES

Ementa: Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep Período de apuração: 01/04/2008 a 31/12/2008 PIS. COISA JULGADA ADMINISTRATIVA. MATÉRIA NÃO CONHECIDA. ARRENDAMENTO MERCANTIL DE VEÍCULOS PARA USO DO CORPO ADMINISTRATIVO. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DAS GLOSAS. **As decisões administrativas definitivas proferidas sobre a matéria impedem sua rediscussão em novo processo administrativo**, sendo incabível a aplicação retroativa de alteração de critério jurídico (art. 156, IX, e 146 do CTN, bem como no art. 45 do Decreto nº 70.235/1972) Despesas com arrendamento mercantil de veículos utilizados em atividades alheias à produção. Impossibilidade.

Decisão: Vistos, relatados e discutidos os presentes autos. Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar arguida e, no mérito, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para reconhecer o crédito sobre os fretes de transferência para filiais e centro de distribuição.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900016772/2026

(originais sem grifos)

Sendo assim, em consonância com o princípio da segurança jurídica, foi correta a decisão da Junta de Revisão Fiscal no sentido de não conhecer da impugnação pelo fato de a matéria já ter sido decidida anteriormente.

Conclusão

Conclui-se que não merece reparos a decisão de primeira instância que não conheceu da impugnação aos lançamentos em função da intempestividade e da existência de coisa julgada administrativa.

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

Conselho de Contribuintes, 15 de julho de 2026.

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

Assinado eletronicamente por:

* Maria Elisa Vidal Bernardo (***.007.517-**)

em 15/07/2026 12:47:23 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/95fb8ca6-1e8e-412a-8101-c35b0b7e7306>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 22. Despacho nº 99000023566310/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0ab4fb93-f6d6-421f-880f-de96c70aa63b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023566310/2026
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem a Conselheira Alessandra Silveira Santos da Silva para emitir relatório e voto, observando os prazos regimentais.

CC em 22 de julho de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 24/07/2026 16:38:36 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0ab4fb93-f6d6-421f-880f-de96c70aa63b>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 23. Despacho nº 99000023578250/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/aec38c25-f671-4dc1-9908-b45f4f0e43a1>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023578250/2026
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem a Conselheira Alessandra Silveira Santos da Silva para emitir relatório e voto, observando os prazos regimentais.

CC em 22 de julho de 2026m

Assinado eletronicamente por:

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

em 28/07/2026 11:40:26 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/aec38c25-f671-4dc1-9908-b45f4f0e43a1>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

**Peça 24. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 14/2026/165 - SMF - CC - CONSELHO
DOS CONTRIBUINTES (21.1)**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1631859f-8de4-4762-b411-2c9edf4be716>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	14/2026/165 - SMF - CC - CONSELHO DOS CONTRIBUINTES (21.1)
Assunto	
Restrições	"Interno"



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo:	9900016772/2026
Inscrição Municipal:	97592
Tributo:	IPTU – Lançamento Complementar
Relator:	Alessandra Silveira Santos da Silva – Mat. 1244984-0

EMENTA: IPTU E TCIL – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – IMPUGNAÇÃO INTEMPESTIVA – ART. 63, § 2º, DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/2018 – MATÉRIA JÁ APRECIADA E DEFINITIVAMENTE JULGADA NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030019450/2022 – COISA JULGADA ADMINISTRATIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DE LANÇAMENTO DEFINITIVAMENTE CONSTITUÍDO – SEGURANÇA JURÍDICA E ESTABILIDADE DAS DECISÕES ADMINISTRATIVAS.

A impugnação apresentada após o prazo legal não instaura a fase litigiosa do procedimento administrativo tributário e não comporta apreciação de mérito, nos termos do art. 63, § 2º, da Lei Municipal nº 3.368/2018. Verificado que a pretensão deduzida objetiva rediscutir lançamentos complementares anteriormente impugnados e definitivamente apreciados pelas instâncias administrativas competentes no âmbito do processo nº 030019450/2022, resta caracterizada a ocorrência de coisa julgada administrativa. Em observância aos princípios da segurança jurídica, da estabilidade das decisões administrativas e da preclusão processual, não é admissível a reapreciação de matéria já decidida de forma definitiva.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Senhor Presidente e demais conselheiros,

Trata-se de recurso voluntário referente ao acórdão proferido pela 2ª Turma da Junta de Revisão Fiscal (JRF), que não conheceu a impugnação ao lançamento complementar de IPTU, referente aos exercícios de 2019 a 2022, por considerá-la intempestiva.



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

O lançamento em questão é fruto de revisão de elementos cadastrais realizada no âmbito do processo 030/019450/2022, tendo em vista o processo de construção 080/000779/2014.

A ciência da notificação se deu em 17 de novembro de 2022, ocasião em que o referido crédito foi impugnado, ainda no processo 030/019450/2022.

Instaurado o contencioso, o processo foi analisado em primeira instância pelo Departamento de Tributação - DETRI, que indeferiu a impugnação, e, mais tarde pelo Conselho de Contribuintes, que entendeu pelo conhecimento e não provimento do recurso voluntário, de forma que o lançamento foi mantido.

O requerente sustentou, à época, que o referido lançamento seria indevido, visto que o Município teria conhecimento da conclusão da obra e da mudança da natureza do imóvel de territorial para predial desde 2018, amparando-se em documentos como a Declaração de Obra Pronta e o Alvará de Licença para Estabelecimento, para afastar a tese de "erro de fato" que justificaria a cobrança suplementar.

Alegou, ainda, que o valor venal utilizado no lançamento complementar seria excessivo e incompatível com o valor de mercado do imóvel.

O presente processo, por sua vez, embora tenha sido formulado como solicitação de revisão de valor venal, tem como fundamento os mesmos argumentos utilizados anteriormente.

Sendo assim, o requerente solicita (I) o cancelamento integral do lançamento complementar de IPTU/TCIL referente aos exercícios de 2019 a 2022 e (II) subsidiariamente, a revisão do valor venal utilizado no referido lançamento para o montante de R\$ 6.714.071,38.

Em análise de primeira instância, a 2ª Turma da JRF entendeu pelo não conhecimento da impugnação em razão da intempestividade, não adentrando ao mérito do pedido. Em seu voto, o relator concluiu que a pretensão deduzida consistia, em essência, na tentativa de rediscussão de lançamento complementar já realizada no âmbito do processo 030/019450/2022. Ocasão em que os argumentos apresentados foram exaustivamente analisados e debatidos em ambas as instâncias do contencioso administrativo tributário.

Irresignado, o requerente interpôs recurso voluntário, sustentando que sua pretensão não se limitaria à mera insurgência contra o lançamento, mas que estaria amparada na necessidade de revisão dos dados cadastrais de servirem de suporte à constituição do crédito tributário e que, por esse motivo, não poderia ser afastada pelo fundamento da intempestividade.



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Desse modo, solicita o conhecimento e o provimento do recurso voluntário, de forma a ser afastada a intempestividade, determinando-se o exame do mérito da impugnação administrativa.

Por sua vez, a representação fazendária opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É o relatório. Passo ao voto.

No que tange à admissibilidade, verifica-se a legitimidade do recorrente, eis que é sujeito passivo do tributo, devidamente representado por seu procurador.

Verifica-se, ainda, que o recurso é tempestivo, uma vez que foi protocolado dentro do prazo de 30 dias previsto no art. 78 da Lei 3.368/2018.

No mérito, contudo, não assiste razão ao recorrente.

Da análise dos autos, verifica-se que a pretensão deduzida no presente processo possui identidade substancial com aquela já examinada no âmbito do processo administrativo nº 030/019450/2022.

Com efeito, os argumentos relacionados à impossibilidade de revisão dos lançamentos com fundamento no art. 149, VIII, do CTN, em razão do suposto conhecimento prévio da Administração acerca da conclusão da obra, bem como a alegação de excesso do valor venal atribuído ao imóvel, já foram objeto de ampla apreciação administrativa.

O processo nº 030/019450/2022 percorreu regularmente todas as instâncias administrativas competentes, culminando com a prolação do Acórdão nº 3.411/2024 pelo Conselho de Contribuintes, que rejeitou expressamente as teses apresentadas pelo contribuinte e manteve integralmente os lançamentos complementares.

Dessa forma, não é admissível a instauração de novo contencioso administrativo destinado à reapreciação das mesmas questões, sob pena de esvaziamento da estabilidade das decisões administrativas e afronta ao princípio da segurança jurídica.

Além disso, observa-se que a impugnação apresentada em 11 de fevereiro de 2026 busca atingir lançamentos dos quais a contribuinte tomou ciência ainda em novembro de 2022, conforme registrado no processo originário.

Assim, ainda que se afastasse o óbice decorrente da coisa julgada administrativa, a impugnação permaneceria manifestamente intempestiva, por ter sido apresentada muito após o prazo legal previsto no art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/2018.



Prefeitura Municipal de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Art. 63 A petição de impugnação do lançamento do crédito tributário ou do ato administrativo que extinguiu ou modificou direito subjetivo do sujeito passivo dará início à fase litigiosa do procedimento e deverá ser formalizada por escrito, instruída com os documentos em que se fundamentar e apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do lançamento ou do ato objeto da impugnação.

A tentativa de revestir a pretensão de rediscussão dos lançamentos mediante pedido formal de revisão de valor venal não altera a natureza jurídica do pedido formulado. O conteúdo da petição demonstra claramente que o objetivo principal do recorrente é a desconstituição ou redução dos lançamentos complementares já definitivamente apreciados, e não a mera revisão prospectiva do valor venal para exercícios futuros.

Nessas condições, está correta a decisão da Junta de Revisão Fiscal ao concluir pelo não conhecimento da impugnação, visto que a consequência jurídica da intempestividade não constitui mera irregularidade formal, mas verdadeiro pressuposto de admissibilidade do contencioso tributário administrativo.

Sobre o tema, este Conselho consolidou entendimento por meio da Súmula Administrativa nº 1, a saber:

Súmula Administrativa nº 1 - A intempestividade da impugnação, do recurso ou do pedido de esclarecimento impede a apreciação de todas as questões de mérito, inclusive as de ordem pública, salvo as relacionadas ao próprio juízo de admissibilidade.

Dessa forma, ainda que fossem relevantes as alegações apresentadas pelo recorrente quanto à validade do lançamento complementar ou à composição do valor venal do imóvel, tais matérias não podem ser analisadas diante da absoluta preclusão administrativa decorrente da perda do prazo impugnatório.

Ante o exposto, **voto pelo conhecimento e não provimento do recurso voluntário**, mantendo-se integralmente o Acórdão proferido pela 2ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, que não conheceu da impugnação em razão de sua intempestividade e da existência de coisa julgada administrativa decorrente do julgamento definitivo realizado no processo administrativo nº 030019450/2022.

Niterói, 10 de agosto de 2026.

Alessandra Silveira Santos da Silva – Mat. 1244984-0
AFRM – Conselheira Titular

Assinado eletronicamente por:

* Alessandra Silveira Santos Da Silva (**.762.667-**)
 em 10/08/2026 15:50:27 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1631859f-8de4-4762-b411-2c9edf4be716>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 25. E-mail



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/432becee-a624-4333-8d6b-a2429afa4907>

Espécie/Tipo	E-mail
Número	
Assunto	Convite sustentação oral - processo pautado
Restrições	"Interno"



Convite Sustentação Oral - processo pautado

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

Data Sex, 07/08/2026 11:26

Para Andre Maury <andre@baredias.com.br>

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

Prezado Dr. André Maury, bom dia.

Tendo em vista o pedido de sustentação oral feito pela recorrente SELF STORAGE SPE LTDA, informamos que o processo nº 9900016772/2026 está pautado para julgamento **virtual** pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 12 de agosto de 2026 (quarta-feira), com início às 10h.

Solicitamos que seja feita a confirmação da participação e do nome do representante que fará a sustentação oral na referida sessão de julgamento.

O link para acesso à sessão virtual no Teams é o seguinte: <https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mljxIUYS7o56vrrup96ulIYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@thread.tacv2/1683804591452?context=%7B%22Tid%22:%22db3c1c69-e28c-43d7-8e1a-9583e9e98a51%22,%22Oid%22:%221087e678-1970-43f0-920b-17ebdd38d54f%22%7D>

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Assinado eletronicamente por:

* Isabel Cristina Viana Gebara (**.623.427-**)

em 11/08/2026 09:57:30 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/432becee-a624-4333-8d6b-a2429afa4907>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 26. Despacho nº 99000023604744/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/adca7905-d26c-4cf4-8b49-058d0c1fa297>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023604744/2026
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900016772/2026

CONTRIBUINTE: - NITERÓI SELF STORAGE SPE LTDA

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

1661ª SESSÃO ORDINÁRIA HORA: 10:08 DATA: 12/08/2026

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Francisco da Cunha Ferreira
2. Carlos Mauro Naylor
3. Alessandra Silveira da Silva Santos
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 sob os nºs. (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (X)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATORA DO ACÓRDÃO: ALESSANDRA SILVEIRA DA SILVA SANTOS

CC. em 12 de agosto de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 14/08/2026 10:23:31 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/adca7905-d26c-4cf4-8b49-058d0c1fa297>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 27. Despacho nº 99000023604863/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/6e3e5166-fc6e-45f5-bd0b-01b7350796bb>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023604863/2026
Assunto	Acórdão da decisão nº 3590/2026
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900016772/2026

Recorrente: Niterói Self Storage SPE Ltda

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relatora: Alessandra Silveira Santos da Silva

DECISÃO: - Por unanimidade, o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovemento do recurso voluntário, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO nº 3590/2026 – IPTU E TCIL – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – IMPUGNAÇÃO INTEMPESTIVA – ART. 63, § 2º, DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/2018 – MATÉRIA JÁ APRECIADA E DEFINITIVAMENTE JULGADA NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030019450/2022 – COISA JULGADA ADMINISTRATIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DE LANÇAMENTO DEFINITIVAMENTE CONSTITUÍDO – SEGURANÇA JURÍDICA E ESTABILIDADE DAS DECISÕES ADMINISTRATIVAS. A impugnação apresentada após o prazo legal não instaura a fase litigiosa do procedimento administrativo tributário e não comporta apreciação de mérito, nos termos do art. 63, § 2º, da Lei Municipal nº 3.368/2018. Verificado que a pretensão deduzida objetiva rediscutir lançamentos complementares anteriormente impugnados e definitivamente apreciados pelas instâncias administrativas competentes no âmbito do processo nº 030019450/2022, resta caracterizada a ocorrência de coisa julgada administrativa. Em observância aos princípios da segurança jurídica, da estabilidade das decisões administrativas e da preclusão processual, não é admissível a reapreciação de matéria já decidida de forma definitiva. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

CC em 12 de agosto de 2026.

Assinado eletronicamente por:

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

em 14/08/2026 10:23:31 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/6e3e5166-fc6e-45f5-bd0b-01b7350796bb>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 28. Despacho nº 99000023604883/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e21c7525-8b7d-4fd9-84f1-bab4586132bc>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023604883/2026
Assunto	Secretaria publicar o Acórdão 3590/26 e demais providências
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A Secretaria do Conselho para providenciar a publicação do Acórdão nº 3590/2026 e demais providências.

CC em 12 de agosto de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 14/08/2026 10:23:31 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e21c7525-8b7d-4fd9-84f1-bab4586132bc>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 29. Despacho nº 99000023608045/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/15e24e7d-f1c8-481e-af50-48769ccd8579>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023608045/2026
Assunto	Publicação do Acórdão 3590/2026
Restrições	"Interno"

Integrante Técnico	Vitor Ferreira Figueira	1.243.199-0
Integrante Administrativo	Elisa Silva Chambela	1.244.843-0

Art. 2º Caberá à Equipe de Planejamento praticar todos os atos que lhe sejam afetos, conforme o previsto no Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 3º A Equipe de Planejamento da Contratação será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato ou instrumento equivalente, conforme o art. 10-A do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Atos da Coordenação do IPTU

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, DA TAXA DE COLETA IMOBILIÁRIA DE LIXO E DA MULTA ADMINISTRATIVA

O Coordenador de IPTU, responsável pela fiscalização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo (TCIL), com base no artigo 24, inciso IV, da Lei Municipal 3.368/2018, torna público o presente edital de notificação de lançamentos novos, revistos ou complementares desses tributos, bem como de notificação da multa pelo descumprimento de obrigação acessória, pelo fato de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado ou não ter comparecido à Secretaria Municipal de Fazenda.

Processo	Inscrição	Nome	CPF/CNPJ
9900082655/2026	153030-2	JULIA CARVALHO DA SILVA	195.***.***-73
9900089217/2026	67220-4	ROSANE BARROSO DE SOUZA ALVES PEIXOTO	029.***.***-17
9900076568/2026	35435-7	GILSON CHAVES RAMOS	753.***.***-20
9900019692/2026	120220-9	LINCOLN OLIVEIRA CORREIA DE SOUZA	750.***.***-68
9900088647/2026	60372-0	MARCIO MONTELEONE ENNE	501.***.***-34

Assim, ficam os sujeitos passivos acima notificados dos lançamentos de IPTU, TCIL e/ou multa, cuja discriminação encontra-se nos respectivos autos. Os lançamentos foram efetuados com base na Lei Municipal 2.597/2008, em especial os artigos 4º a 38 e os artigos 166 a 171, bem como no seu artigo 16 c/c artigos 145 e 173 do Código Tributário Nacional. A correção monetária e os acréscimos legais são calculados de acordo os artigos 231 e 232 da Lei Municipal 2.597/2008. O prazo para impugnação dos lançamentos é de 30 dias após a ciência destes, na forma do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018. O contribuinte poderá consultar o processo administrativo na Central de Atendimento ao Contribuinte - CAC - da Secretaria Municipal de Fazenda, na Rua da Conceição, 100, Centro, Niterói. O pedido de depósito administrativo, o parcelamento da dívida ou a retirada das guias para pagamento podem ser feitos na CAC ou, preferencialmente, de forma remota, conforme orientações obtidas no portal da SMF, no endereço fazenda.niteroi.rj.gov.br.

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIA

O Coordenador de IPTU, responsável pela fiscalização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo (TCIL), com base no artigo 24, inciso IV, da Lei Municipal 3.368/2018, torna público o presente edital de notificação do(s) sujeito(s) passivo(s)/requerente(s) abaixo discriminado(s) para o cumprimento da(s) exigência(s) fixada(s) no(s) respectivo(s) processo(s) administrativo(s), pelo fato de o(s) sujeito(s) passivo(s)/requerente(s) não ter(em) sido localizado(s) no endereço cadastrado ou não ter(em) comparecido à Secretaria Municipal de Fazenda.

Processo	Inscrição	Nome	CPF/CNPJ
9900081193/2026	13936-0	LUANA PEIXOTO NICOLAU CLEMENTE	119.***.***-09
9900081510/2026	260370-2	BETTINA MALUHY BONUCCELLI	995.***.***-34

Assim, ficam o(s) sujeito(s) passivo(s) acima notificado(s), sob pena de extinção e arquivamento do(s) processo(s), consoante art. 11, §2º, da Lei 3368/2018. O conteúdo e fundamento da exigência estabelecida e o prazo para cumprimento da mesma estão disponíveis no bojo do processo administrativo, o qual poderá ser consultado na Central de Atendimento ao Cidadão - CAC - da Secretaria Municipal de Fazenda, na Rua da Conceição, 100, Centro, Niterói. O cumprimento da notificação pode ser realizado na CAC ou, preferencialmente, de forma remota, por meio do endereço eletrônico iptu@fazenda.niteroi.rj.gov.br.

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

• 030/022993/2018 – J.P. OLIVEIRA GOMES PROJETOS E ARQUITETURA LTDA

● **“ACÓRDÃO Nº 3588/2026: - RECURSO DE OFÍCIO E RECURSO VOLUNTÁRIO. ISSQN. AUTO DE INFRAÇÃO DO SIMPLES NACIONAL (SEFISC). 1. Parte das receitas tributadas que se referem a serviços de elaboração de projetos e congêneres, cuja tipificação ocorre no subitem 7.03 do Anexo III da Lei nº 2.597/2008 e cujo ISSQN é devido ao município de Niterói, local do estabelecimento prestador. Exatidão do lançamento nessa parte. 2. Parte das receitas tributadas que correspondem a serviços de acompanhamento e gerenciamento de obras, cuja tipificação ocorre no subitem 7.17 do Anexo III da Lei nº 2.597/2008 e cujo ISSQN é devido ao município do local da obra. Necessidade de correção do lançamento, nessa parte, nos termos da planilha apresentada pela Representação Fazendária. 3. Competências de agosto de 2013 e de setembro de 2013 que não foram atingidas pela decadência. Ausência de recolhimento do ISSQN aos cofres do município de Niterói. Aplicação da regra estabelecida no art. 173, inciso I, do CTN. Manutenção dessas competências no lançamento. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO E RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE”.**

• 9900179689/2025 – BRUNO SANCHES SILVA

● **“ACÓRDÃO Nº 3589/2026: - Recurso voluntário. ITBI. Solicitação de revisão do valor venal do imóvel. Procedimento prévio à ocorrência do fato gerador do imposto. Ausência de competência da Diretora do DEPAT. Nulidade. 1) 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 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 dispostas no art. 8ºA da Resolução SMF nº 49/2020, que determinam a competência do Coordenador do ITBI para o julgamento da questão. 2. A solicitação da restituição de um valor a título de indébito tem de ser apresentada em formulário próprio e contendo consigo a cópia da decisão que a fundamentar. Arts. 48 e 53 da Lei 2.597/2008; Arts. 112, 168, 171 e 177 da Lei nº 3.368/2018; Art. 8º-A, I da Resolução SMF nº 49/2020. Recurso voluntário conhecido e provido no sentido de declarar nula a decisão da Diretora do DEPAT por vício de competência”.**

• 9900016772/2026 – NITERÓI SELF STORAGE SPE LTDA

● **“ACÓRDÃO Nº 3590/2026: IPTU E TCIL – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – IMPUGNAÇÃO INTEMPESTIVA – ART. 63, § 2º, DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/2018 – MATÉRIA JÁ APRECIADA E DEFINITIVAMENTE JULGADA NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030019450/2022 – COISA JULGADA ADMINISTRATIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DE LANÇAMENTO DEFINITIVAMENTE CONSTITUÍDO – SEGURANÇA JURÍDICA E ESTABILIDADE DAS DECISÕES ADMINISTRATIVAS. A impugnação apresentada após o prazo legal não instaura a fase litigiosa do procedimento administrativo tributário e não comporta apreciação de mérito, nos termos do art. 63, § 2º, da Lei Municipal nº 3.368/2018. Verificado que a pretensão deduzida objetivamente rediscutir lançamentos complementares anteriormente impugnados e definitivamente apreciados pelas instâncias administrativas competentes no âmbito do processo nº 030019450/2022, resta caracterizada a ocorrência de coisa julgada administrativa. Em observância aos princípios da segurança jurídica, da estabilidade das decisões administrativas e da preclusão processual, não é admissível a reapreciação de matéria já decidida de forma definitiva. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.**

• 9900230457/2025

● **“ACÓRDÃO Nº 3591/2026: ISS – AUTO de Infração – CONSTRUÇÃO CIVIL – OBRIGAÇÃO DE PROMOVER INSCRIÇÃO CADASTRAL DA OBRA – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA – MULTA FISCAL – ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DA LEGISLAÇÃO – IRRELEVÂNCIA – ART. 3º DA LINDB – ATIVIDADE ADMINISTRATIVA VINCULADA – MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO. A alegação de desconhecimento da obrigação legal ou de ausência de orientação por parte da Administração não afasta a incidência da norma, em observância ao disposto no art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Constatado o descumprimento da obrigação tributária e inexistindo comprovação de causa excludente da responsabilidade, mostra-se legítima a aplicação da multa prevista no art. 120 do CTM. Sendo o lançamento atividade administrativa vinculada, nos termos do art. 142 do CTN, não cabe à autoridade julgadora afastar penalidade regularmente imposta. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.**

Assinado eletronicamente por:

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

em 17/08/2026 11:49:43 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/15e24e7d-f1c8-481e-af50-48769ccd8579>





**Processo (de Revisão do Valor Venal do Imóvel) nº
9900016772/2026**

Peça 30. Despacho nº 99000023609448/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/97cd80a2-fc82-4a76-8cc5-8051564d7857>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023609448/2026
Assunto	cópia do e-mail comunicando a decisão
Restrições	"Interno"

Cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão do Conselho de Contribuintes no PA 990016772/2026 (Niterói Self Storage SPE Ltda)

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

Data seg, 17/08/2026 15:06

Para andre@baredias.com.br <andre@baredias.com.br>

 2 anexos (19 MB)

PROC. 990016772.26 EMAIL COMUNICANDO A DECISÃO.pdf; PUBL. ACÓRDÃO 3590.26 NITEROI SELF.pdf;

Prezados, boa tarde.

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento do processo 9900016772/2026 (Niterói Self Storage SPE Ltda) corrido no dia 12 de agosto 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.

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/08/2026 10:05:34 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/97cd80a2-fc82-4a76-8cc5-8051564d7857>

