



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

RECURSO DE OFÍCIO

RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

RECORRIDO: PAULA PESSANHA FRANCO

Assunto: IPTU

Exercícios: 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025

Inscrições: 25779-0 e 269049-3

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso de ofício em face do acórdão da 3ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal que julgou procedente a impugnação apresentada pela Sra. Paula Pessanha Franco, proprietária dos imóveis situados na Avenida Presidente Roosevelt, nº 405, bairro São Francisco, inscritos sob os números 25779-0 e 269049-3 (peça 1).

A impugnante insurgiu-se contra os lançamentos anual e complementar de IPTU, sustentando, em síntese, que: (a) o lançamento da inscrição 25779-0 foi realizado com base em área de terreno de 940 m², quando o correto seria 795 m² de área de terreno e 112,20 m² de área edificada; (b) não houve notificação prévia quanto ao lançamento referente à nova inscrição 269049-3; e (c) houve erro na área construída dessa segunda unidade, que seria de 238,25 m², e não 401 m², como considerado pela Fazenda.

Requeru: (i) a correção dos valores cobrados; (ii) o estorno do pagamento do IPTU do exercício de 2025 da inscrição nº 25779-0, quitado em cota única; e (iii) a declaração de nulidade dos lançamentos retroativos de ambas as inscrições, por terem sido efetuados com erro de direito e mudança dos critérios de cálculo.

Para comprovar suas alegações, juntou planta do imóvel (peça 2).

A relatora da 3ª Turma solicitou diligência a fim de que a Coordenadoria de IPTU (CIPTU) fornecesse informações sobre a notificação da atual proprietária quanto às alterações cadastrais realizadas nos imóveis e sobre a modificação da tributação para uso comercial, bem como para que anexasse comprovante de funcionamento de restaurante no local a partir de 2019. Também requereu que o SEDIL verificasse a fidedignidade da planta apresentada pela impugnante e dirimisse dúvidas relativas à área total edificada no terreno.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

Com base nas informações levantadas nas diligências, a 3ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal proferiu acórdão pelo qual conheceu da impugnação e declarou a “nulidade do lançamento fiscal complementar dos exercícios de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 e os efeitos no IPTU 2025”, por entender que a proprietária não foi notificada da alteração cadastral. Para os julgadores, “a manutenção da alienante como responsável solidária pelos débitos de IPTU relativos a exercícios anteriores à aquisição não justifica a total exclusão da detentora da propriedade plena e não atende a jurisprudência atual sobre a obrigação *propter rem*”. Tendo em vista que o valor dos lançamentos declarados nulos é superior ao valor de alçada previsto no artigo 1º da Resolução SMF 49/2020, a 3ª Turma recorreu de ofício ao Conselho de Contribuintes.

A atual proprietária tomou ciência da decisão de primeira instância pessoalmente (peça 28) e não apresentou recurso voluntário.

É o relatório.

Da matéria devolvida em recurso de ofício

A matéria devolvida em recurso de ofício diz respeito à higidez do acórdão de primeira instância que conheceu da impugnação e julgou procedente o pedido, declarando a nulidade dos lançamentos complementares dos exercícios de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 e do lançamento de 2025.

Dos lançamentos complementares

Em consulta aos autos do processo 9900104153/2024, por meio do qual foram efetuados os lançamentos complementares, constata-se que as correspondentes notificações foram feitas em nome da Sra. Gláucia Antares Guedes Ribeiro porque era a proprietária dos imóveis na época dos respectivos fatos geradores. Verifica-se ainda que os débitos no sistema e-Cidade estão vinculados somente ao número do CGM (Cadastro Geral do Município) da Sra. Gláucia, e não à inscrição do imóvel (peça 3 do processo



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

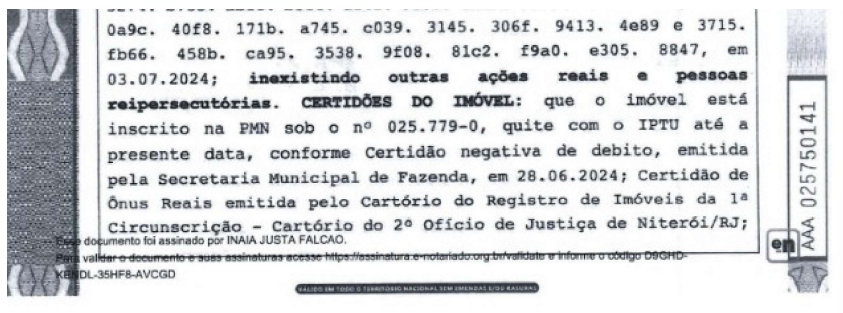
Processo 9900126054/2025

9900104153/2024), o que indica que, em princípio, os débitos não estariam vinculados ao imóvel para que sejam automaticamente cobrados dos futuros proprietários.

Verifica-se ainda que a Sra. Gláucia Antares Guedes Ribeiro tomou ciência dos lançamentos complementares de ambos os imóveis em 07/11/2024 (peças 4 e 5 do processo 9900104153/2024) e, portanto, para esse sujeito passivo, o lançamento se tornou regularmente notificado.

Quanto à sujeição passiva da atual proprietária, Sra. Paula Pessanha Franco, constata-se que, de fato, a autoridade fiscal determinou que fosse dada ciência a ela dos lançamentos complementares realizados em nome da Sra. Gláucia Antares Guedes Ribeiro uma vez que “esta seria, em tese, responsável por sucessão, nos termos do art. 130 da Lei 5.172 de 1996 (CTN) e também será responsável pelo IPTU de ambas as unidades, incluindo a implantada 269049-3, a partir de 2025”. Contudo, não consta nos autos do processo 9900104153/2024 o comprovante da notificação do lançamento ou das alterações cadastrais da nova proprietária do imóvel, Sra. Paula Pessanha Franco.

Ressalto que, no caso em tela, não houve sub-rogação por parte da nova proprietária, Sra. Paula Pessanha Franco, nos débitos relativos aos imóveis por ela adquiridos tal como previsto no artigo 130 da Lei 5.172/1966¹, uma vez que constou da escritura de compra e venda a prova da quitação dos tributos (fl. 9 da peça 16).



Trecho da escritura de compra e venda - fl. 9 da peça 16

¹Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

Conclui-se que, a Sra. Paula Pessanha Franco não é sujeito passivo dos débitos e, portanto, não tem legitimidade para impugná-los, razão pela qual a impugnação não poderia ser conhecida.

Cabe lembrar ainda que a falta de notificação dos lançamentos complementares para a Sra. Paula Pessanha Franco não compromete a higidez do lançamento feito em nome da antiga proprietária, até mesmo porque ela não faz parte da relação jurídica tributária. Sendo assim, caberia à autoridade julgadora apenas reconhecer que a Sra. Paula não é sujeito passivo dos lançamentos (e portanto, seria ilegítima para impugná-los), sem declarar a nulidade dos lançamentos feitos em nome da Sra. Gláucia.

Por fim, ressalto que os lançamentos complementares de ambos os imóveis foram impugnados pela Sra. Gláucia Antares Guedes Ribeiro no processo 9900104153/2024. Ao analisar a impugnação, a 7ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal decidiu pelo conhecimento e desprovimento da impugnação. Considerando que a impugnante não recorreu do acórdão, o crédito tributário foi definitivamente constituído e só pode ser alterado se configurada uma das hipóteses do artigo 145 da Lei 5.172/1966.

Do lançamento anual do exercício de 2025

No que tange ao lançamento de IPTU de 2025, a 3ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal decidiu pela sua nulidade pelo fato de a proprietária não ter sido notificada das modificações no cadastro do seu imóvel.

Entretanto, para que a notificação de lançamento anual de IPTU seja válida, basta que a proprietária tenha ciência plena dos elementos cadastrais utilizados no cálculo do imposto por ocasião da ciência do lançamento.

Tratando-se o IPTU de tributo sujeito a lançamento direto, a ciência do lançamento anual se aperfeiçoa mediante publicação do ato normativo que o formaliza, sendo desnecessária notificação individualizada.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

De acordo com o artigo 19 da Lei Municipal 2.597/2008, os contribuintes terão ciência do lançamento anual por meio de ato normativo do Secretário Municipal da Fazenda, e somente para os lançamentos omitidos ou complementares é necessário que a ciência ocorra por meio de notificação.

Art. 19 Os contribuintes do imposto terão ciência do lançamento anual mediante publicação de ato normativo do Secretário Municipal de Fazenda que disporá sobre o índice de atualização monetária, datas de vencimento e percentuais de desconto para pagamento antecipado, de acordo com o disposto no art. 21, sendo que os valores lançados serão explicitados mediante emissão de carnê anual para pagamento de tributos imobiliários.

Parágrafo único. Os lançamentos omissos ou complementares serão cientificados por meio de notificação.

No caso do lançamento anual de IPTU do exercício de 2025, a notificação dos contribuintes ocorreu por meio da Resolução SMF nº 15/2024, especialmente dos artigos 1º, 11 e 13.

Art. 1º Ficam os respectivos contribuintes notificados do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), da Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo (TCIL), do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) tributado na forma do §1º do art. 91 da Lei nº 2.597/08, e da Taxa de Fiscalização e de Vigilância Sanitária (TFVS), relativos ao exercício de 2025

Art. 11. Os dados cadastrais que servem de base para o cálculo do IPTU e da TCIL poderão ser consultados no sítio eletrônico www.fazenda.niteroi.rj.gov.br ou presencialmente, na sede da Secretaria Municipal de Fazenda, **integrando a notificação do lançamento anual para todos os fins.**

Art. 13. Os lançamentos notificados na forma do art. 1º, inclusive quanto aos elementos cadastrais que informam sua base de cálculo, poderão ser impugnados na forma e no prazo estabelecidos pela legislação aplicável.

Portanto, quanto à inscrição 25779-0, não há dúvidas de que a nova proprietária foi notificada do lançamento anual de IPTU por ocasião da publicação da Resolução SMF nº 15/2024, bem como dos dados cadastrais utilizados no lançamento, que poderiam ser consultados conforme disposto no artigo 11 da resolução e que integram a notificação do lançamento para todos os fins.

No entanto, quanto à inscrição 269049-3, sabe-se que a proprietária tomou ciência inequívoca da atribuição da inscrição para seu imóvel, dos dados cadastrais e do



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

lançamento anual, pois na sua impugnação há detalhes das informações que constam no cadastro imobiliário. Entretanto, não é possível afirmar com exatidão em que momento isso ocorreu, já que não consta nos autos nenhum comprovante da ciência formal.

Sendo assim, para a inscrição 269049-3, deve-se considerar como data da ciência a data de protocolo da impugnação de lançamento, ou seja, 11/03/2025, sendo o vencimento dos débitos postergado para 30 dias após a ciência, conforme estabelecido no artigo 160 da Lei 5.172/1966².

É importante ressaltar que não há na legislação tributária nenhuma exigência de notificação prévia das alterações cadastrais como condição de validade do lançamento tributário. Como exemplo, um auditor fiscal pode alterar o cadastro e notificar o contribuinte no mesmo ato, tal como já ocorre nos lançamentos complementares. Para viabilizar o exercício da ampla defesa, é necessário apenas que todos os dados usados no lançamento sejam de livre acesso ao contribuinte.

Conclui-se que a atual proprietária teve perfeita ciência dos lançamentos anuais e dos dados utilizados para cálculo do tributo e, por esse motivo, não houve violação ao princípio da ampla defesa ou qualquer prejuízo para a parte.

Assim, entendo que a declaração de nulidade dos lançamentos complementares e anuais dos imóveis por falta de notificação da proprietária sobre as alterações cadastrais foi equivocada.

Conclusão

Diante do exposto, opino pelo CONHECIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO e seu PROVIMENTO, a fim de:

a) Reformar o acórdão de primeira instância, para que os pedidos referentes aos lançamentos complementares das inscrições 25779-0 e 269049-3 não sejam conhecidos

²Art. 160. Quando a legislação tributária não fixar o tempo do pagamento, o vencimento do crédito ocorre trinta dias depois da data em que se considera o sujeito passivo notificado do lançamento.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 9900126054/2025

por ilegitimidade da parte, e, conseqüentemente, os lançamentos complementares sejam mantidos;

b) Anular a decisão de primeira instância no que diz respeito aos pleitos relacionados aos lançamentos anuais de 2025 das inscrições 25779-0 e 269049-3, com a devolução dos autos à autoridade julgadora a fim de que prossiga com a instrução probatória e aprecie os pedidos da impugnante.

Conselho de Contribuintes, 23 de fevereiro de 2026.

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

Assinado eletronicamente por Maria Elisa Vidal Bernardo.
Este documento é cópia do original, para obtê-lo acesse <https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/c5d39142-d65f-4857-83ea-5190ab76a885>.

Assinado eletronicamente por:

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

em 23/02/2026 13:36:37 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/c5d39142-d65f-4857-83ea-5190ab76a885>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 35. Despacho nº 99000023291331/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0ae424bb-7acb-48cb-8cad-1479d9d7dbe0>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023291331/2026
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Ermano Torres Santiago para emitir relatório e voto, observando os prazos regimentais.

CC em 04 de março de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 04/03/2026 13:26:30 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/0ae424bb-7acb-48cb-8cad-1479d9d7dbe0>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 36. Despacho nº 99000023362971/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/9f4e3635-2315-4747-9e82-cbfd83e3ad78>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023362971/2026
Assunto	Despacho informando a anexação de dossiê
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Ermano Torres Santiago, informando que nesta data, faço juntada aos autos de dossiê apresentado pelo contribuinte em 04 de março do corrente.

CC em 09 de abril de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 09/04/2026 12:22:27 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/9f4e3635-2315-4747-9e82-cbfd83e3ad78>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 37. Despacho nº 99000023362994/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/66a18054-d49f-4be7-bcd0-707c84ad46ca>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023362994/2026
Assunto	Dossiê anexado
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 99000023362994/2026
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	13/04/2026 16:04:03
Razão	duplicidade



**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 38. Dossiê



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a6e7cab1-0c91-4264-b013-49e81fffbca5>

Espécie/Tipo	Dossiê
Número	
Assunto	REFERENTE AO PROC 9900126054/2025
Restrições	"Interno"

Busque por cidade



Casa para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

Avenida Presidente Roosevelt, São Francisco - Niterói/RJ

Aluguel	R\$ 20.000 /mês
<u>IPTU anual</u>	<u>R\$ 4.327</u>
Total	R\$ 24.327

Solicitar contato

 12 pessoas visualizaram este anúncio

Detalhes do imóvel



 330 m² terreno

 216 m² útil



Busque por cidade



Casa Comercial para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

Avenida Presidente Roosevelt, São Francisco -
Niterói/RJ

Aluguel

R\$ 15.000 /mês

IPTU mensal

R\$ 821,55

Total

R\$ 15.821,55

Solicitar contato

 13 pessoas visualizaram este anúncio

Detalhes do imóvel



selfspin.com.br



Busque por código de imóv



Detalhes do imóvel



405 m² total



2 banheiros



360 m² útil

Características principais



Sobre o imóvel

Casa para alugar com 4 vagas e 2 banheiros.

Localizado em Avenida Presidente Roosevelt, no bairro São Francisco em Niterói.

Desfrute de uma casa, com diversas comodidades como:

- Sacada
- Piso Laminado

Solicitar contato



selfspin.com.br

Busque por condomínio



Descrição

Casa Comercial para locação, São Francisco,
Niterói, RJ

Ótima casa duplex com 300m², localizada na Rua do Canal, com grande potencial para uso comercial, sendo especialmente atrativa para construção de empreendimentos. O imóvel apresenta um projeto amplo, confortável e versátil. No andar inferior, conta com cozinha espaçosa, duas salas de estar, varanda e área de lazer. Já no andar superior, dispõe de um salão amplo, cozinha adicional, banheiro social com hidromassagem e quatro quartos, sendo um deles suíte. A suíte possui varanda com piscina e área de recreação, proporcionando ainda mais conforto e exclusividade. A casa possui excelente acessibilidade, com linhas de ônibus passando em frente ao imóvel e transporte público para todas as regiões de Niterói. Está próxima a diversos comércios, restaurantes e ao polo gastronômico, além de estar a poucos passos da praia. Trata-se de uma excelente oportunidade para quem deseja montar um novo negócio, sendo ideal para clínicas de fisioterapia, entre outras atividades, unindo

Solicitar contato



Busque por bairro



Casa para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

Avenida Rui Barbosa, São Francisco -
Niterói/RJ

Aluguel

R\$ 6.500 /mês

IPTU mensal

R\$ 223

Total

R\$ 6.723

Solicitar contato

 14 pessoas visualizaram este anúncio

Detalhes do imóvel



317 m² útil



selfspin.com.br



Busque por bairro



Casa comercial para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

Rua Tapuias, São Francisco - Niterói/RJ

Aluguel

R\$ 20.600 /mês

IPTU mensal

R\$ 607

Total

R\$ 21.207

Solicitar contato

👁 18 pessoas visualizaram este anúncio

Detalhes do imóvel



36 m² total



selfspin.com.br

Busque por código de imóv



Aluguel

R\$ 20.600 /mês

IPTU mensalR\$ 607

Total

R\$ 21.207

Solicitar contato

18 pessoas visualizaram este anúncio

Detalhes do imóvel

 436 m² total

5 banheiros

350 m² útil

¹ Características principais



selfspin.com.br





QuintoAndar

Rua Doutor Albino Pereira

São Francisco, Niterói



Início > ... > Imóvel 2540852

 Publicado há 3 dias

Casa para alugar com 200m², 4 quartos e 1 vaga

Aluguel

R\$ 4.500

Condomínio ⓘ

Incluso

IPTU ⓘR\$ 417

Seguro incêndio ⓘ

R\$ 76

Taxa de serviço ⓘ

R\$ 116

Total

Agendar visita

R\$ 5.109200 m²

4 quartos



quintoandar.com.br



4 banheiros



1 vaga



Início > Niterói > São Francisco > Casa
> CA0853_SELF

Mapa

Outras mídias

Casa para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

São Francisco - Niterói/RJ

Aluguel

R\$ 10.000

IPTU Mensal

R\$ 354

Detalhes do imóvel

306 m² total

2 banheiros

306 m² útil

76 m² construídos

Características principais

Sobre o imóvel

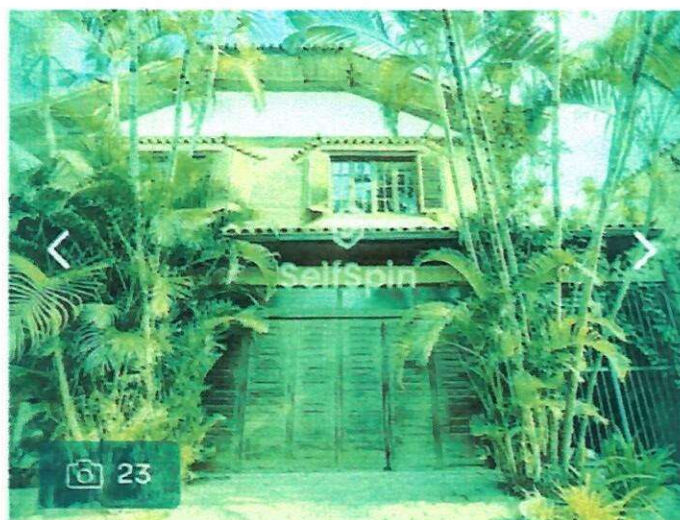
Casa para alugar com 2 vagas e 2 banheiros.

Localizado no bairro São Francisco em Niterói.

A localização privilegiada permite fácil acesso a diversas comodidades, como comércio, serviços e transporte público, tornando o dia a dia mais prático e conveniente. O valor da locação mensal é de R\$ 10.000, um excelente custo-benefício considerando as dimensões e características do imóvel.

Trata-se de uma excelente oportunidade para quem deseja expandir seus negócios ou ter um espaço para moradia com ótima infraestrutura. A distribuição dos cômodos e a generosa área da casa proporcionam diversas possibilidades de uso, seja para atividades comerciais, escritórios ou mesmo residência. Agende sua visita e conheça pessoalmente esta propriedade que pode ser o local ideal para realizar seus planos.

Não perca a chance de conhecer este imóvel e descobrir todas as suas possibilidades de uso. Agende uma visita e descubra por que esta casa em São Francisco, Niterói, pode ser a solução que você está procurando.



Início > Niterói > São Francisco > Casa
> CA0871_SELF

Mapa

Outras mídias



Comercial para locação



Busque por código de imóv



operações.

A propriedade apresenta uma disposição funcional, com uma sala ampla e versátil que pode ser adaptada às suas necessidades. Seu layout permite uma utilização otimizada do espaço, proporcionando um ambiente de trabalho prático e eficiente.

Além disso, a casa comercial conta com uma série de comodidades que facilitam o dia a dia, como aquecimento elétrico, armários no banheiro e na cozinha, além de aceitação de animais de estimação. Sua estrutura em cerâmica garante durabilidade e fácil manutenção.

Não perca esta oportunidade de estabelecer seu negócio em uma localização privilegiada de Niterói, com aluguel de R\$ 12.000. Agende uma visita e conheça pessoalmente este imóvel que pode ser a chave para o sucesso da sua empresa.

****IPTU A SER INFORMADO POSTERIORMENTE PELO LOCADOR**



*

DES DEPENDENTES À TAXAS E IMPOSTOS



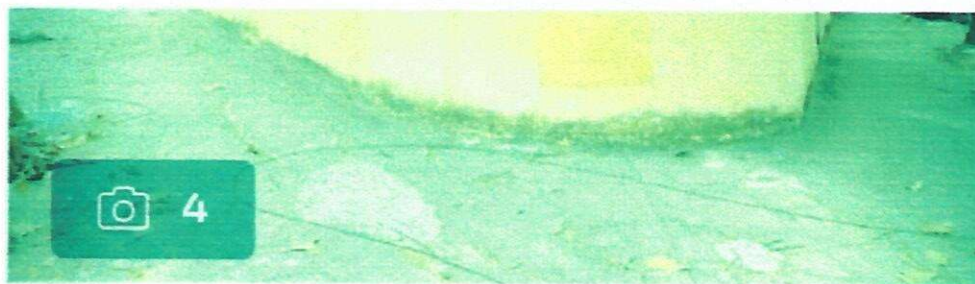
Solicitar contato

selfspin.com.br

13:23

5G

Busque por cidade



Início > Niterói > São Francisco > Casa
> CA0853_SELF

Mapa

Outras mídias

Casa para locação, São Francisco, Niterói, RJ

São Francisco

São Francisco - Niterói/RJ

Aluguel

R\$ 10.000

~~IPTU mensal~~

~~R\$ 354~~



Solicitar contato



selfspin.com.br

Busque por condomínio



transporte público, tornando o dia a dia mais prático e conveniente. O valor da locação mensal é de R\$ 10.000, um excelente custo-benefício considerando as dimensões e características do imóvel.

Trata-se de uma excelente oportunidade para quem deseja expandir seus negócios ou ter um espaço para moradia com ótima infraestrutura. A distribuição dos cômodos e a generosa área da casa proporcionam diversas possibilidades de uso, seja para atividades comerciais, escritórios ou mesmo residência. Agende sua visita e conheça pessoalmente esta propriedade que pode ser o local ideal para realizar seus planos.

Não perca a chance de conhecer este imóvel e descobrir todas as suas possibilidades de uso. Agende uma visita e descubra por que esta casa em São Francisco, Niterói, pode ser a solução que você estava procurando.

*OS VALORES REFERENTES À TAXAS E IMPOSTOS
PODEM SOFRER VARIAÇÕES. COM RELAÇÃO



Solicitar contato



Busque por cidade



Localize seu negocio em um ponto estrategico de Niterói, na região de São Francisco. Esta casa comercial, disponível para locação, oferece um espaço versátil de 90m² para acomodar suas operações.

A propriedade apresenta uma disposição funcional, com uma sala ampla e versátil que pode ser adaptada às suas necessidades. Seu layout permite uma utilização otimizada do espaço, proporcionando um ambiente de trabalho prático e eficiente.

Além disso, a casa comercial conta com uma série de comodidades que facilitam o dia a dia, como aquecimento elétrico, armários no banheiro e na cozinha, além de aceitação de animais de estimação. Sua estrutura em cerâmica garante durabilidade e fácil manutenção.

Não perca esta oportunidade de estabelecer seu negócio em uma localização privilegiada de Niterói, com aluguel de R\$ 12.000. Agende uma visita e conheça pessoalmente este imóvel que pode ser a chave para o sucesso da sua empresa.



Solicitar contato





MUNICÍPIO DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Data para pagamento : 07/02/2024

IPTU 2024

Inscrição
257790 SQL:0105-0091-1144

Cód de Arrecadação
21487276000

Parcela
ÚNICA

Contribuinte/Endereço
637317 - VITOR FRASSON FRANCO
AV ROOSEVELT, PRES. 405
CEP: 24.360-066 SAO FRANCISCO

Instruções
Crédito do NINote: R\$ 100,62
- PARCELA ÚNICA COM 10% DE DESCONTO

Vencimento
07/02/2024

Valor
8.010,28

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



MUNICÍPIO DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Data para pagamento : 07/02/2024

IPTU 2024

Inscrição
257790 SQL:0105-0091-1144

Cód. de Arrecadação
21487276000

Parcela
ÚNICA

637317 - VITOR FRASSON FRANCO
AV ROOSEVELT, PRES. 405
CEP: 24.360-066 SAO FRANCISCO

Instruções
- PARCELA ÚNICA COM 10% DE DESCONTO

816000000801 102828632020 402070000003 214872760001



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vencimento
07/02/2024

Valor
8.010,28

FICHA DE LANÇAMENTO - 2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL												
Inscrição	27659-2	Distrito	1	Zona	05	Quadra	091	Lote	0345	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO							
										Testada (m)	12	Área (m²)	548	Área do lote de vila (m²)	0,00	Metro linear da testada -VU (R\$)	17.057,31
Nome EDIVALDO FERNANDES FREIRE										CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO							
Endereço R TOCANTINS, 320 CEP: - SAO FRANCISCO										Tipo de imóvel Predial		Característica 01 - CASA		Utilização 1 - RESIDENCIAL			
										Área privativa (m²)		Área comum (m²)		Área garagem (m²)		Área do jirau - art 13, § 6º (m²)	
										394,00		0,00		0,00		0,00	
										Área tributável da unidade (m²)		Total construído no lote (m²)		Número de unidades no lote			
										394		394		01 UNIDADE			
										CÁLCULO DOS TRIBUTOS							
										Valor venal (R\$)		Alíquota (%)		IPTU (R\$)			
										870.335,16		1,00		8.703,35			
										Desconto Nulidade (R\$)		Desconto Decad (R\$)		Desconto bom pagador (R\$)			
										0,00		0,00		0,00			
										IPTU devido (R\$)		TCIL (R\$)		Total a pagar (R\$)			
										8.703,35		323,71		9.027,06			

Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2597/08.
Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária



**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

**Peça 39. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 4/2026/CC - Conselheiro Ermano
Torres Santiago**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e966c746-8f7f-4384-a33c-61c1887d6acf>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	4/2026/CC - Conselheiro Ermano Torres Santiago
Assunto	voto do relator
Restrições	"Interno"

EMENTA

IPTU. RECURSO DE OFÍCIO. REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS. LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES. EXERCÍCIOS ANTERIORES À AQUISIÇÃO. ART. 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.

Senhor Presidente, Senhores Conselheiros,

Trata-se de **recurso de ofício interposto pela Fazenda Pública Municipal** em face de decisão da 3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal que **julgou procedente a impugnação apresentada por Paula Pessanha Franco**, declarando a nulidade dos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2019 a 2024, bem como dos reflexos no exercício de 2025.

Os lançamentos decorrem de **revisão de ofício dos dados cadastrais do imóvel**, que resultou, dentre outras alterações, em modificação de área, alteração de uso, desdobramento de unidade imobiliária e criação de nova inscrição, com consequente apuração de diferenças tributárias retroativas.

A decisão recorrida fundamentou-se, essencialmente, na **ausência de notificação da atual proprietária acerca das alterações cadastrais**, entendendo configurada violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, o que ensejaria a nulidade dos lançamentos.

A Representação Fazendária sustenta, em síntese:

- a **ilegitimidade ativa da impugnante**, diante da inexistência de sub-rogação tributária;

- a **regularidade dos lançamentos efetuados em face da antiga proprietária**, sujeito passivo à época dos fatos geradores;
- a **inexistência de nulidade por ausência de notificação da adquirente**;
- a regularidade do lançamento anual do IPTU.

É o relatório.

I – DA ADMISSIBILIDADE

O presente recurso de ofício foi interposto nos termos da legislação municipal de regência, em razão de a decisão de primeira instância ter reconhecido a procedência da impugnação, com cancelamento de créditos tributários em montante superior ao limite de alçada previsto na Resolução SMF nº 49/2020.

Ressalte-se, ainda, que a ausência de recurso voluntário pela parte recorrida não obsta o reexame necessário, cuja finalidade é a preservação da legalidade e do interesse público.

Diante disso, **presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de ofício.**

II – DA DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA

A controvérsia cinge-se à análise:

- da validade dos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2019 a 2024;
- da regularidade do lançamento anual do exercício de 2025;
- da alegada nulidade em razão da ausência de notificação da atual proprietária acerca das alterações cadastrais promovidas pela Administração Tributária.

III – DA SUJEIÇÃO PASSIVA E DA APLICAÇÃO DO ART. 130 DO CTN

A solução da controvérsia passa, necessariamente, pela correta interpretação do art. 130 do Código Tributário Nacional.

Referido dispositivo estabelece que os créditos tributários relativos a bens imóveis subrogam-se na pessoa do adquirente, **salvo quando conste do título a prova de sua quitação.**

No caso concreto, restou incontroverso que:

- o título aquisitivo foi acompanhado de prova de quitação dos tributos;
- os débitos objeto dos lançamentos referem-se a períodos anteriores à aquisição.

Dessa forma, **a sub-rogação legal não se operou**, afastando a responsabilidade tributária da adquirente.

Integração com o Tema Repetitivo 122 do STJ

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 122 sob o rito dos recursos repetitivos, firmou entendimento de que:

cabe ao Fisco eleger o sujeito passivo do IPTU entre o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel.

Tal orientação revela que:

- a sujeição passiva do IPTU comporta pluralidade de sujeitos;
- a Administração Tributária possui discricionariedade para eleger o sujeito passivo, dentro dos limites legais.

Todavia, essa discricionariedade não é absoluta, devendo observar os contornos normativos da responsabilidade tributária.

No presente caso, a incidência da exceção prevista no art. 130 do CTN — **prova de quitação no título** — afasta a própria transferência da responsabilidade tributária.

Assim, **não é juridicamente possível incluir a adquirente na relação jurídico-tributária relativa aos débitos pretéritos.**

IV – DA ILEGITIMIDADE ATIVA

A ausência de sujeição passiva conduz à **ilegitimidade da recorrida para impugnar os lançamentos complementares.**

No processo administrativo tributário, a legitimidade ativa pressupõe vínculo jurídico direto com o crédito tributário.

Não sendo a adquirente contribuinte nem responsável pelos débitos:

A ampliação da legitimidade com base em interesses indiretos não encontra respaldo no sistema tributário e comprometeria a segurança jurídica.

V – DA VALIDADE DOS LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES

Os lançamentos foram regularmente constituídos:

- em face da proprietária à época dos fatos geradores;
- com observância do procedimento legal;
- mediante notificação válida.

À luz do Tema 122 do STJ, a eleição do sujeito passivo é legítima quando recai sobre pessoa juridicamente vinculada ao fato gerador — o que se verifica no caso.

Dessa forma, **não há qualquer vício na constituição do crédito tributário.**

VI – DA AUSÊNCIA DE NULIDADE POR FALTA DE NOTIFICAÇÃO

A decisão de primeira instância reconheceu nulidade com base na ausência de notificação da atual proprietária.

Todavia, tal entendimento não encontra amparo legal.

O contraditório e a ampla defesa devem ser assegurados ao sujeito passivo da obrigação tributária, não se estendendo a terceiros estranhos à relação jurídico-tributária.

Além disso, inexistente previsão legal que condicione a validade do lançamento à prévia ciência da adquirente.

Assim, **a ausência de notificação não compromete a validade do lançamento regularmente constituído.**

VII – DO LANÇAMENTO DO IPTU DO EXERCÍCIO DE 2025

Quanto ao lançamento anual do IPTU, igualmente não se verifica irregularidade.

Tratando-se de tributo sujeito a lançamento direto:

- a notificação ocorre por meio de ato normativo geral;
- os dados cadastrais são disponibilizados ao contribuinte.

No caso:

- houve publicação do ato normativo;
- houve acesso aos dados cadastrais;
- houve ciência inequívoca do lançamento.

Logo, não há violação ao contraditório ou à ampla defesa.

VIII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A decisão recorrida, embora inspirada em legítima preocupação com a proteção do contribuinte, incorreu em equívocos ao:

- ampliar indevidamente o alcance do art. 130 do CTN;
- desconsiderar a exceção legal da prova de quitação;
- atribuir legitimidade a quem não integra a relação jurídico-tributária;
- reconhecer nulidade sem vício na constituição do crédito.

Diante do exposto, **VOTO por CONHECER do recurso de ofício e DAR-LHE PROVIMENTO**, para:

1. Reformar integralmente a decisão de primeira instância;
2. Não conhecer da impugnação quanto aos lançamentos complementares, por ilegitimidade da recorrida;
3. Reconhecer a validade dos lançamentos complementares;
4. Determinar o retorno dos autos à instância de origem quanto ao IPTU do exercício de 2025, se necessário.

Niterói, 14 de abril de 2026.

ERMANO SANTIAGO /CONSELHEIRO

Assinado eletronicamente por:

* Ermano Torres Santiago (***.396.397-**))

em 15/04/2026 10:55:00 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/e966c746-8f7f-4384-a33c-61c1887d6acf>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 40. Despacho nº 99000023390346/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/11f96bcb-69ab-41ff-8639-f508d6d84969>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023390346/2026
Assunto	Despacho - Pedido de vista
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Carlos Mauro Naylor para os procedimentos necessários,
face o pedido de vista dos autos ocorrido na Sessão 1632^a, realizada no dia 22 de abril do
corrente.

CC em 22 de abril de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 22/04/2026 16:38:11 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/11f96bcb-69ab-41ff-8639-f508d6d84969>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 41. Despacho nº 99000023481222/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/f8aa64ef-41e7-4b58-9474-6627ce92531f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023481222/2026
Assunto	
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

Senhor Presidente, conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

Após solicitação de vista dos autos, tenho a convicção de que o entendimento do conselheiro relator está correto no sentido de que o presente recurso de ofício devia ser conhecido e provido, retornando-se os autos para a Junta de Revisão Fiscal a fim de que a 1ª instância enfrente as questões de mérito abordadas pelo contribuinte.

Assinado eletronicamente por:

* Carlos Mauro Naylor (**.842.417-**)

em 09/06/2026 17:01:17 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/f8aa64ef-41e7-4b58-9474-6627ce92531f>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

**Peça 42. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 5/2026/CC - Conselheiro Ermano
Torres Santiago**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/2f2ad844-693d-4bc7-bdc2-55b33ee192d1>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	5/2026/CC - Conselheiro Ermano Torres Santiago
Assunto	
Restrições	"Interno"

DESPACHO

Considerando a necessidade de adequação do voto proferido, determino a sua retificação para que passe a constar a seguinte conclusão:

"Diante do exposto, VOTO por CONHECER do recurso de ofício e DAR-LHE PROVIMENTO, para:

1. Reconhecer a validade dos lançamentos complementares;
2. Determinar o retorno dos autos à instância de origem quanto ao IPTU do exercício de 2025.

Niterói, 14 de abril de 2026."

Ficam, assim, suprimidos os itens 1 e 2 anteriormente constantes do dispositivo, bem como excluída a expressão "se necessário" do item relativo ao retorno dos autos à instância de origem.

Niterói, 17 de junho de 2026.

ERMANO SANTIAGO
Conselheiro Relator



**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 43. Despacho nº 99000023514169/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e49cb61e-16bf-480e-a47c-c03e0f61e8f3>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023514169/2026
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC
PROCESSO: 9900126054/2025

CONTRIBUINTE: - PAULA PESSANHA FRANCO

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

1.647ª SESSÃO

HORA: 10:22

DATA: 17/06/2026

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 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)

RELATOR DO ACÓRDÃO: Ermano Torres Santiago

CC em 17 de junho de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 26/06/2026 09:52:25 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/e49cb61e-16bf-480e-a47c-c03e0f61e8f3>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 44. Despacho nº 99000023514821/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/bcb9d5b7-0d88-4d04-8d77-f588132f8e91>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023514821/2026
Assunto	Acórdão da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900126054/2025

Recorrente: Fazenda Pública Municipal

Recorrido: Paula Pessanha Franco

Relator: Ermano Torres Santiago

DECISÃO: - Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e provimento do recurso de ofício, retornando-se os autos para a Junta de Revisão Fiscal.

EMENTA APROVADA

"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. IRRELAVÂNCIA. LANÇAMENTO ANUAL. NOTIFICAÇÃO POR ATO NORMATIVO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E PROVIDO".

CC em 17 de junho de 2026.

Assinado eletronicamente por:

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

em 26/06/2026 09:52:25 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/bcb9d5b7-0d88-4d04-8d77-f588132f8e91>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 45. Despacho nº 99000023514840/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ebcdf41e-9ab4-41c6-aa15-0f2c17056e61>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023514840/2026
Assunto	Secretaria publicar Acórdão 3572/2026
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

A secretaria do Conselho providenciar a publicação do Acórdão 3572/2026 e demais providências.

CC me 17 de junho de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 26/06/2026 09:52:25 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/eabcd41e-9ab4-41c6-aa15-0f2c17056e61>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 46. Despacho nº 99000023532477/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4599800c-443c-4d2f-abae-fc703a6f36ca>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023532477/2026
Assunto	Publicação do Acórdão nº 3572/2026
Restrições	"Interno"

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 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	Arquiva-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**

- **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 propositura 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

Assinado eletronicamente por:

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

em 06/07/2026 12:30:58 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/4599800c-443c-4d2f-abae-fc703a6f36ca>





**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 47. Despacho nº 99000023533479/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/978a246c-2618-41a5-8f5e-6faf2bd0ba6c>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023533479/2026
Assunto	Retorno dos autos à Junta de Revisão Fiscal
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 99000023533479/2026
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	06/07/2026 16:45:49
Razão	ERRO



**Processo (de Impugnação de Lançamento de IPTU
e/ou TCIL) nº 9900126054/2025**

Peça 48. Despacho nº 99000023534106/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/fa0392af-9af1-4767-84ff-e8dee203de1f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023534106/2026
Assunto	Retorno dos autos
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem a Junta de Revisão Fiscal.

Considerando a decisão proferida pelo Conselho de Contribuintes, que deu provimento ao recurso de ofício para determinar a devolução do feito à instância de origem, a fim de que sejam apreciadas as razões de mérito suscitadas pelo contribuinte, encaminhem-se os presentes autos ao órgão julgador competente para cumprimento da decisão.

A autoridade julgadora deverá proceder à análise e ao enfrentamento das questões de mérito deduzidas pelo contribuinte, proferindo nova decisão devidamente fundamentada, em observância ao decidido pelo Conselho de contribuintes.

CC em 06 de julho de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 06/07/2026 17:09:16 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/fa0392af-9af1-4767-84ff-e8dee203de1f>

