

Assinado eletronicamente por:

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

em 10/11/2025 12:08:56 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/1eca1160-cac9-46f5-bb5f-aea906952ac1>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 33. Despacho nº 1234567890696284/2025**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/9f2e2948-f7c6-4b11-ac97-6303f3886a1b>

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho              |
| Número       | 1234567890696284/2025 |
| Assunto      |                       |
| Restrições   | "Interno"             |





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

**Processo 9900153883/2025**

Senhor Presidente,

Solicito que os autos sejam redistribuídos para manifestação tendo em vista o disposto no artigo 54 do Decreto Municipal 9.735/2005.

CIPTU, 12 de novembro de 2025.

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/9f2e2948-77c6-4b11-ac97-6303f3886a1b>.

Assinado eletronicamente por:

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

em 25/11/2025 12:47:09 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/9f2e2948-f7c6-4b11-ac97-6303f3886a1b>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 34. Despacho nº 1234567890711549/2025**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/7443b0ba-d052-451a-a733-f843b7e2ed89>

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho              |
| Número       | 1234567890711549/2025 |
| Assunto      | Redistribuição        |
| Restrições   | "Interno"             |



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Representante da Fazenda, André Luis Cardoso Pires para as providências necessárias, face a redistribuição do presente processo.

CC em 19 de novembro de 2025

Assinado eletronicamente por:

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

em 19/11/2025 09:26:27 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/7443b0ba-d052-451a-a733-f843b7e2ed89>





---

## Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025

### Peça 35. E-mail

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4f85eb56-f87e-4566-a9a2-454e67204e6f>

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Espécie/Tipo | E-mail                     |
| Número       |                            |
| Assunto      | Pedido de Sustentação Oral |
| Restrições   | "Interno"                  |



---

**RES: Informações do PA 990015883/2025 "MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO"**

---

**De** Salim Elias Saud <salimsaud@saud.adv.br>

**Data** Seg, 17/11/2025 11:11

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

Prezados,  
Bom dia!

Obrigado pelo contato. Sim, tenho interesse em realizar a sustentação oral.

Peço, por gentileza, que me avisem tão logo seja designado um relator para o caso.

Atenciosamente,  
Salim

---

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

**Enviada em:** sexta-feira, 14 de novembro de 2025 14:54

**Para:** salimsaud@saud.adv.br

**Assunto:** Informações do PA 990015883/2025 "MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO"

Prezados, boa tarde.

Informamos que seu Recurso Voluntário encontra-se em tramitação neste Conselho de Contribuintes e será incluído em pauta, em breve, para julgamento em segunda instância.

Solicitamos confirmar se desejam realizar a Sustentação Oral, que consiste no direito de participar da sessão e julgamento e apresentar, verbalmente, os argumentos perante o Conselho de Contribuintes. Essa defesa verbal tem duração máxima de 30 (trinta) minutos e pode ser realizada pelo próprio contribuinte, por um procurador (contador, gerente, etc.) ou ainda, por seu representante legal (advogado).

Pedimos, ainda, que indiquem se preferem que a sessão ocorra de forma presencial (no prédio da Secretaria Municipal de Fazenda - Rua da Conceição, nº 100), de forma online, ou se não possuem preferência quanto à modalidade.

Atenciosamente,  
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



FAZENDA

Assinado eletronicamente por:

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

em 24/11/2025 16:04:39 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/4f85eb56-f87e-4566-a9a2-454e67204e6f>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 36. Despacho nº 6867/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/d3483175-0b77-441a-a119-2cdd56095f93>

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Espécie/Tipo | Despacho        |
| Número       | 6867/2026       |
| Assunto      | Ficha cadastral |
| Restrições   | "Interno"       |



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS  
SEÇÃO DE CADASTRO IMOBILIARIO

1-04-033-0829

Inscrição

N.º 013.539-2

00917

Local Rua Coronel Moreira Cesar nº 65-loja nº 101

Terreno:

Desmembramento: loja nº 102, inscrição nº 133.911.

Prédio N.º

Característica:

terreno: Salão e jirau - sobrado: Salão e 2 W.C. Pet. nº 8777 de 15-4-1974. S.C.I. em 17-7-1975.

Boletim de Aceite N.º 21.706

de

14-3-1975

Planta aprovada em

11-02-1974

Pet.



2) Propriedade de Candido Portugal Neves. 2) anotado para PLAVIM - PLANEJAMENTO E VEICULOS IMOBILIARIA LTDA, fazes-  
critura de promessa, lavrada no cartório do 6º Ofício em 1-10-1973 as folhas-176 do livro-304-A e Registrada em  
17-10-1973 sob o nº 8.834 as folhas-15 do livro-4-I da 3ª circunscrição. Valor de Cr\$ 260.000,00. Pet. nº 15.172 de  
17-7-1975. S.C.I. em 17-7-1975.

2) Transferido para SAMUEL BARON e sua mulher Eta Sara Jaimovch Baron  
e HERMAN BARON e sua mulher, fazes escritura de compra e venda, permuta, cessão de crédito e de desligamento de  
hipoteca, lavrada no cartório do 6º Ofício em 30-7-1975 as folhas-55 do livro-320-E e Registrada em 8-8-1975 sob  
o nº 29.998 as folhas-165 do livro-3-AA da 3ª circunscrição. Valor de Cr\$ 860.000,00. Pet. nº 16.931 de 12-8-1975.  
S.C.I. em 14-8-1975.

02-01-1975 - Renato Silva Barba e Celso de Almeida Rios -  
Coes. def. de 28/12/75, cart. 6º of. fls. 26 vº. lº 386, Reg. em 25/02/80, fls. 80,  
nº 3, lº 2-B-8, 3º enc. Pet. 1800, de 05/02/80. J.C.P. 13/02/80. Hys. J. Avelar.

00918



Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 06/01/2026 20:13:02 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/d3483175-0b77-441a-a119-2cdd56095f93>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 37. Despacho nº 6869/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/aa1f4f70-d8d8-441c-8a6f-de7ac1bb1dc1>

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                  |
| Número       | 6869/2026                 |
| Assunto      | Solicitação de Diligência |
| Restrições   | "Interno"                 |

Ao Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes

Para a correta instrução processual, solicita-se anexar aos autos o processo administrativo nº 8777/1974, por meio do qual foi emitido o boletim de aceite nº 21706 de 14/03/1975, conforme ficha anexada às fls. 163/164, que deu origem a área inicialmente cadastrada para o imóvel.

Em 06/01/2026.

06/01/2026

X *André Luís Cardoso Pires*

---

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 06/01/2026 20:13:02 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/aa1f4f70-d8d8-441c-8a6f-de7ac1bb1dc1>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 38. Despacho nº 9043/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/f7172ffc-7166-422f-bab2-ff49d50b30ac>

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                  |
| Número       | 9043/2026                 |
| Assunto      | DESPACHO - PRESIDENCIA CC |
| Restrições   | "Interno"                 |





## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

Autorizada a realização da diligência conforme peça #37.

Ao CDP, para digitalizar e juntar ao p.p. o Processo Administrativo 8777/1974, conforme ficha anexada à peça #36.

Após, devolver à pasta "CC - REPRESENTANTE DA FAZENDA ANDRÉ LUIS CARDOSO PIRES" para continuidade da instrução.

Assinado eletronicamente por:

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

em 09/01/2026 18:31:27 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/f7172ffc-7166-422f-bab2-ff49d50b30ac>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 39. Despacho nº 9678/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3de96504-bec9-4c63-b1d6-7f2bc4b41949>

|              |           |
|--------------|-----------|
| Espécie/Tipo | Despacho  |
| Número       | 9678/2026 |
| Assunto      |           |
| Restrições   | "Interno" |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

AO ASAG

Em prosseguimento para atender a solicitação constante no despacho anexo à peça 38.

CDP em, 08/01/2026

Valéria Dantas

Mat.: 1.241.297-9

Assinado eletronicamente por:

\* Valeria Paiva Dantas Ferreira (\*\*.239.547-\*\*)   
em 08/01/2026 10:31:05 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/3de96504-bec9-4c63-b1d6-7f2bc4b41949>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 40. Despacho nº 99000023211250/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a051b56b-163b-478d-a723-e0c9ecaf33b8>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023211250/2026 |
| Assunto      | DESPACHO            |
| Restrições   | "Interno"           |





## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

À SMF,

Com solicitação atendida, retornamos este P.A. via portador.

ASAG, EM 15/01/2026.

Assinado eletronicamente por:

\* Adalberto Nascimento Paula (\*\*.996.307-\*\*)

em 15/01/2026 15:09:50 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/a051b56b-163b-478d-a723-e0c9ecaf33b8>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 41. Despacho nº 99000023215618/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/dbdeeaf5-7051-47e0-8a4e-d256765ed467>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023215618/2026 |
| Assunto      |                     |
| Restrições   | "Interno"           |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

À CC

O processo solicitado 080/8777/1974 segue no sistema e-cidade, através da quia de transferencia nº 14772709/2026

CDP 19/01/2026

Claudia Vaz Pinheiro

Mat. 1232-842-5

Assinado eletronicamente por:

\* Claudia Vaz Pinheiro (\*\*\*.136.237-\*\*)

em 19/01/2026 12:04:26 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/dbdeef5-7051-47e0-8a4e-d256765ed467>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 42. Despacho nº 99000023229733/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/31080a85-d77a-4a6e-9fde-e669c7859474>

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho              |
| Número       | 99000023229733/2026   |
| Assunto      | retorno da diligência |
| Restrições   | "Interno"             |



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Representante da Fazenda, André Luís Cardoso Pires em prosseguimento, tendo em vista o retorno do presente da diligência solicitada.

CC em 26/01/2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 27/01/2026 10:59:00 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/31080a85-d77a-4a6e-9fde-e669c7859474>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 43. Despacho nº 99000023249313/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/e40c0eab-ae11-4523-a639-046505e9f580>

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                                |
| Número       | 99000023249313/2026                     |
| Assunto      | Cópia processo administrativo 8777/1974 |
| Restrições   | "Interno"                               |



EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE NITERÓI.

Wandee / Publicar

DEFERIDO, Pagando os  
Impostos.

Em 25/04/1974

Rogério Brasil  
CHEFE DO D.

80/ 8777  
15/04/74

CEU - Construções e Engenharia Urbana S/A. representada pelo  
seu Presidente abaixo assinado, vem por meio desta solicitar a  
Excia. licença para a construção do edificio cujo projeto foi apro-  
vada pelo processo nº 2274/74 o qual tornou o numero 65 da Rua Ma-  
reia Cesar, nesta cidade, pelo prazo de 180 dias, e bem assim li-  
cença para a demolição do existente no local, e *responsabilidade técnica.*

Nesses Termos

P. Deferimento

Niterói, 15.4.74

*[Signature]*

ALUISIO DE AN...

ENGENHARIA CIVIL - COORDENADOR  
LUIZ CARDOSO PIRES

PREFEITURA MUNICIPAL NITERÓI  
S. AUXILIARES

D. U. E.

Fichado em 16/04/74

Faço as informações ficam aceitas as  
Obras Definitivas

Boletim de Acerto 21.706

Em 14 de março de 75

Assinado eletronicamente por Andre Luis Cardoso Pires  
Este documento é cópia do original, para obtê-lo acesse <https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4523-a639-046505e9f580>



8277/74

8

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
APROVADO de acordo com o parecer  
da C. P. D. U.

Processo n.º 8.777, 15 de 4 de 1974  
Em 10 de 3 de 1975

CHEFE DO S. A. P.

2º PROCESSAMENTO

DEFERIDO, Pagando os  
Impostos.

Em 10 de 3 de 1975

CHEFE DO S. A. P.

1 - Com referência à exigência de marquize com 2,00m, temos a es  
clarecer o seguinte:

2 - Motivados pelas comemorações do IV Centenário de Niterói  
prestigiados pelo Senhor Prefeito, lançamos seis prédios comerciais em Nite-  
rói, todos em estilo colonial, 2 pavimentos e cujas taxas de ocupação são me-  
to inferiores ao permitido pelo Código de Obras, apesar de se tratarem de ter-  
renos altamente valorizados.

3 - Logo de início, entretanto, houve a incompatibilidade entre  
o estilo adotado e a exigência de marquize de 2m. Em reunião com o Engº. Mon-  
nassa, chefe dessa Divisão na época, ficou resolvido (processo 18387/73), le-  
vando em conta as características do projeto, que a marquize exigida poderia  
ser substituída por uma sacada contínua.

4 - Assim sendo aprovamos, construímos e entregamos os seguintes  
prédios: Rua Gavião Peixoto 104, 115, 117 e 92 e Rua Cel. Moreira César nº 29.  
O prédio em questão cujo aceite estamos solicitando, é o último da série  
tem as mesmas características e a mesma sacada contínua dos supra mencionados.

5 - Isto posto, solicitamos a relevação desta exigência e com  
finalidade de facilitar a consulta de Vª. Sª. juntamos xerox dos cinco prime-  
ros.

Em 24.2.75  
Diretor-Presidente



CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA URBANA S. A.

Assinado eletronicamente por Andre Luis Cardoso  
Este documento é cópia do original, para obter o acesso  
https://arquivo.cad.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4665046505e9f580



Dr. Luiz F. de Azevedo

em 14/3/75

cc

Sr. Chere

Nesta data foi extraído o Boleto  
de Aceite de Obras Nº 21.706

Em 4 de março de 19 75

SEÇÃO DE VIAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS  
S.D.P. - SEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E CANCELAMENTO  
RECEBI OS DOCUMENTOS ABAIXO DISCRIMINADOS

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | <u>Boleto de Aceite</u> |
| 2 |                         |
| 3 |                         |
| 4 |                         |
| 5 |                         |

Niterói, 14 de Março de 1975  
Assinatura Luiz F. de Azevedo  
Despachante

Go. Registro de Placa

S. E. em 18/3/75  
Loca de

As. Lto. Auxiliares  
Anotado no Reg. Fls. 100  
Em 20/3/75  
[Assinatura]

Cd. S. de T. Imob.  
Em - 20 - 3 - 75



O imóvel situado a  
Rua Moreira Ezequiel  
nº 65, acha-se  
inscrito da seguinte  
forma:

Leja 101 - Lote. 13.539  
" 102 - " 133.911

PRST-1, em 18.07-75  
Mansel Teixeira

Assem. aut. do

PRD-2, 18/07/75

L

Dr. chefe

Nesta data foram feitas as anotações  
nos livros competentes.

S. B. B. P. em 26-11-75  
Mansel Teixeira

S. Campos  
EM. 26/11/75  
MANOEL ROBRIGUES PEREIRA  
Chefe

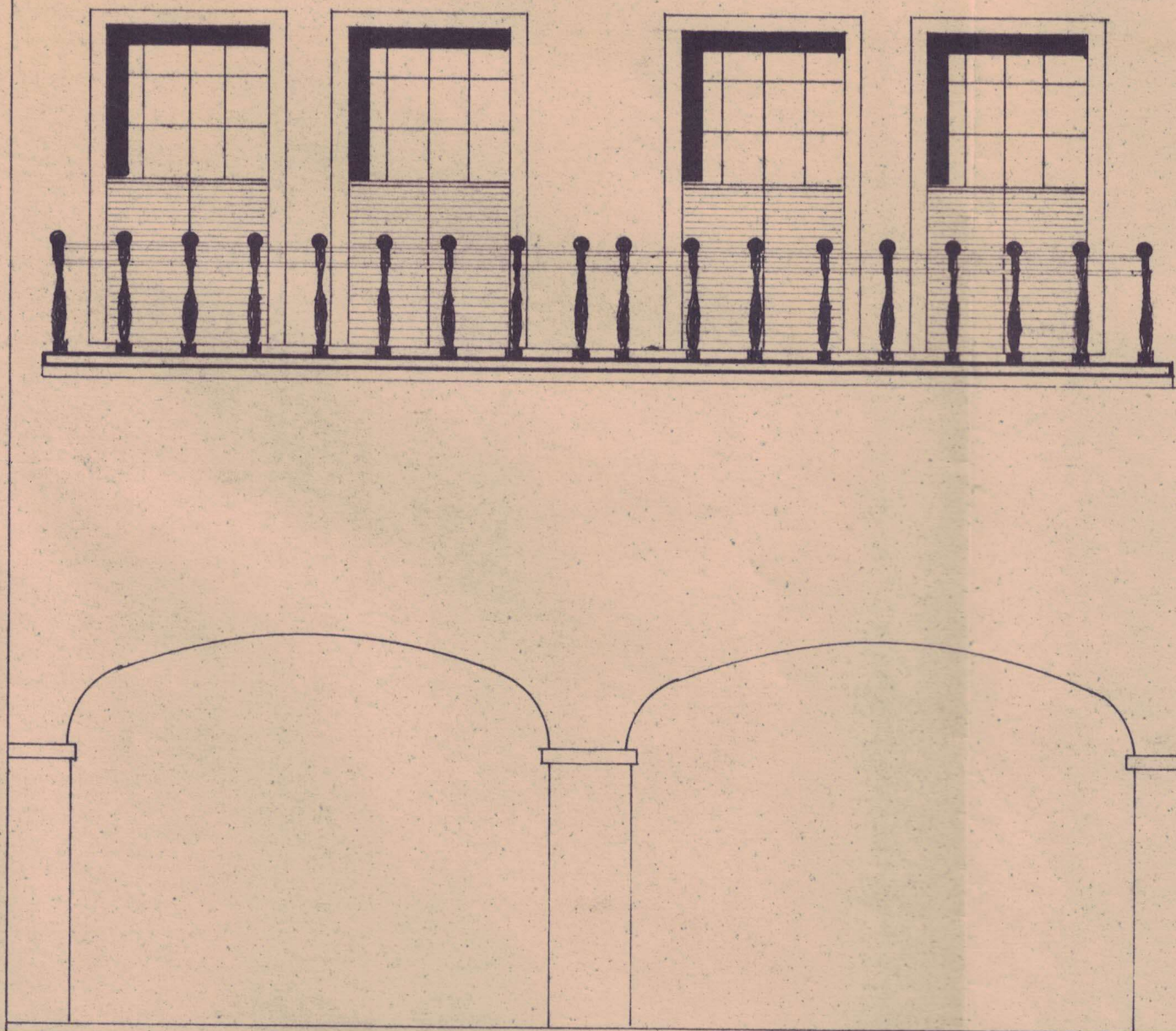
Dr. chefe

Nesta data foram feitas as  
anotações nos livros competentes.

28.11.75

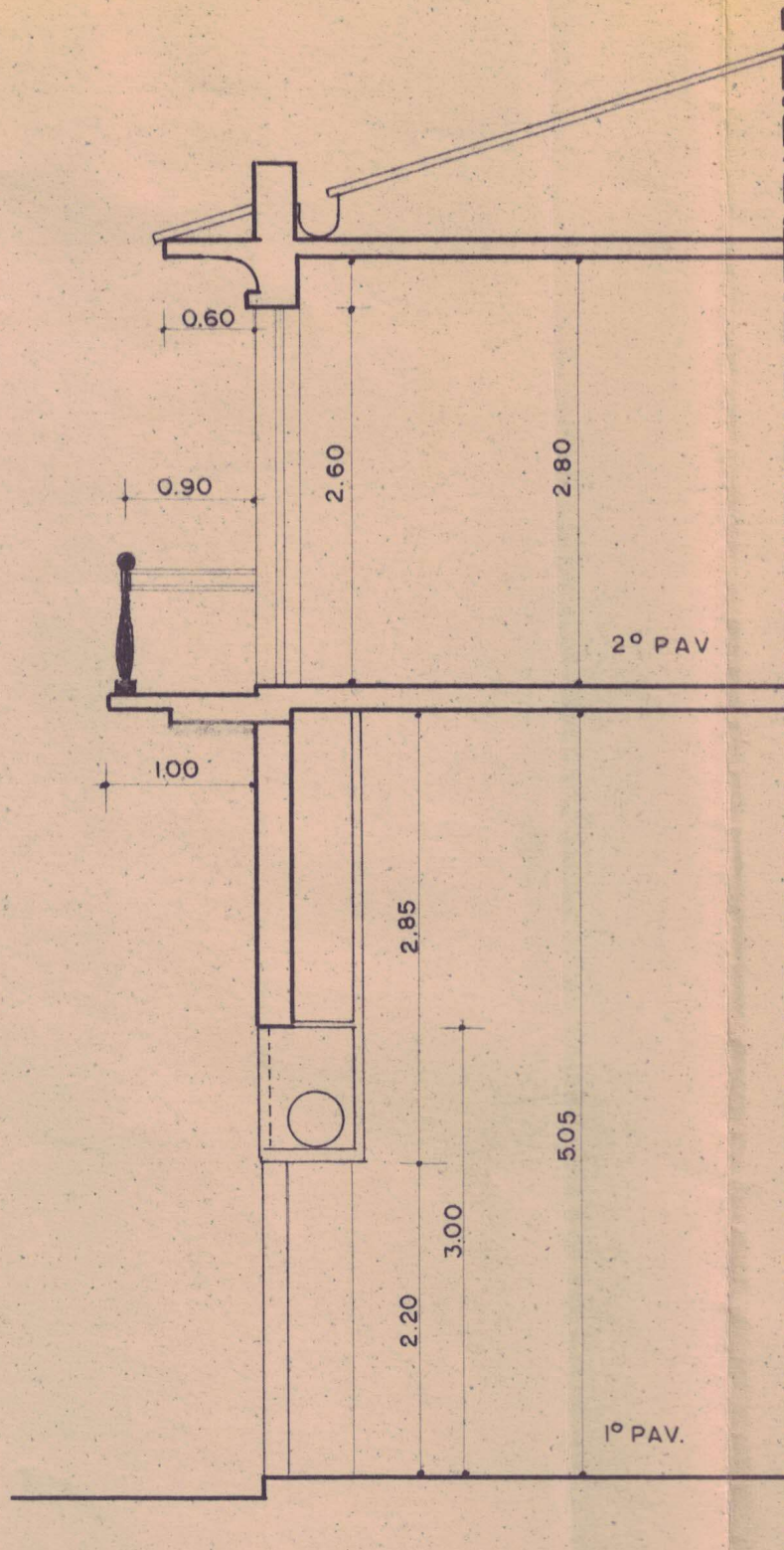
Ass





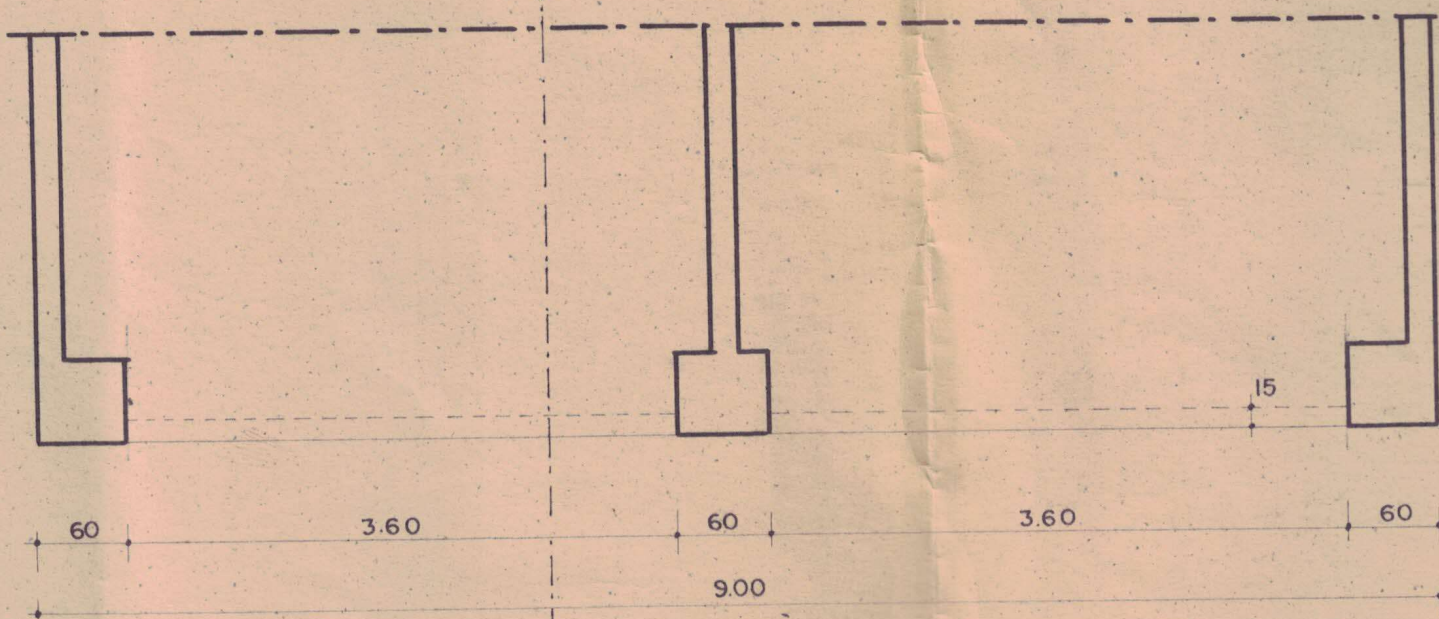
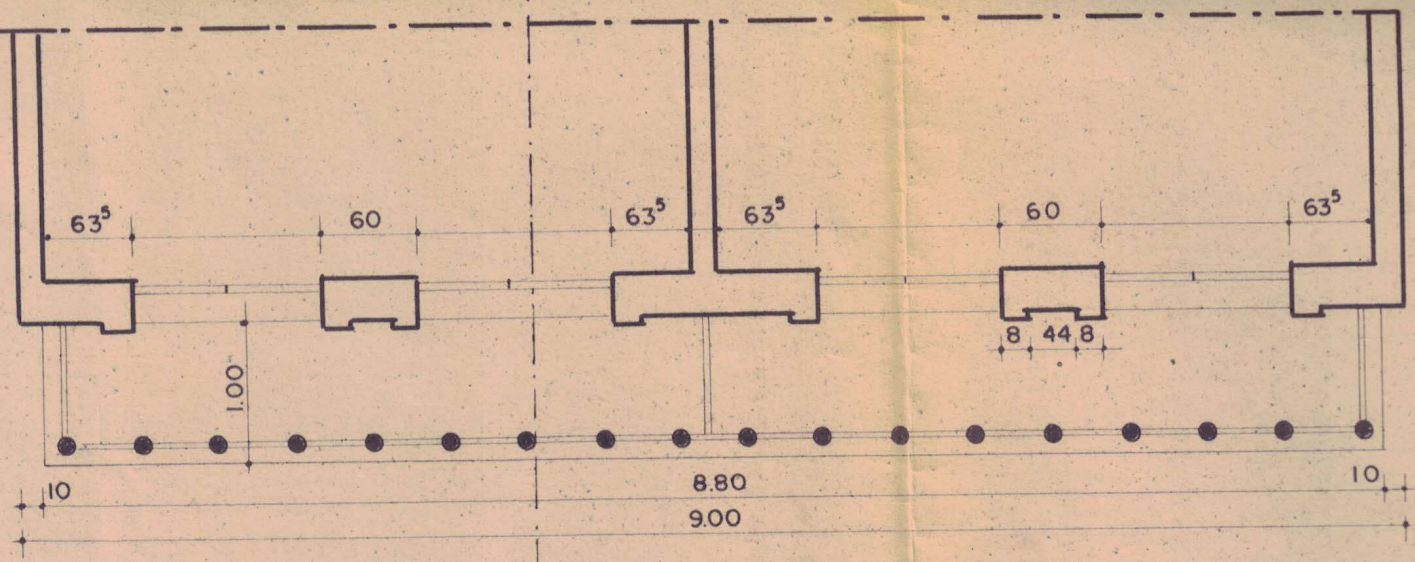
F A C H A D A





C O R T E I - I





PLANTAS



Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 05/02/2026 16:33:17 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/e40c0eab-ae11-4523-a639-046505e9f580>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 44. Despacho nº 99000023249323/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a0ed29d0-472c-417f-b56b-9fa14ea42298>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023249323/2026 |
| Assunto      | Despacho Diligência |
| Restrições   | "Interno"           |

Ao Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes

Considerando-se que consta no processo administrativo nº 8777/1974 a informação no sentido de que o projeto de construção da edificação foi aprovado no processo nº 2274/1974 e que no primeiro somente foi anexada planta da fachada.

Para a correta instrução processual, solicita-se anexar aos autos o processo administrativo nº 2274/1974, a fim de que se analise a planta baixa inicialmente aprovada para o imóvel.

Em 05/02/2026.

05/02/2026

X *André Luís Cardoso Pires*

---

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 05/02/2026 16:33:17 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/a0ed29d0-472c-417f-b56b-9fa14ea42298>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 45. Despacho nº 99000023249514/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/b93c32f3-a9d7-49c6-9dee-097150a79c07>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023249514/2026 |
| Assunto      |                     |
| Restrições   | "Interno"           |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

Autorizada a realização da diligência conforme peça #44.

Ao CDP, para digitalizar e juntar ao p.p. o Processo Administrativo 2274/1974.

Após, devolver à pasta "CC - REPRESENTANTE DA FAZENDA ANDRÉ LUIS CARDOSO PIRES" para continuidade da instrução.

Assinado eletronicamente por:

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

em 05/02/2026 17:15:21 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/b93c32f3-a9d7-49c6-9dee-097150a79c07>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 46. Despacho nº 99000023250403/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ee5d7bc5-521e-4699-93ab-3371ff153676>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023250403/2026 |
| Assunto      |                     |
| Restrições   | "Interno"           |





## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

AO ASAG

Dando prosseguimento, encaminhe-se o presente para análise e adoção das providências cabíveis, considerando o pedido anexado à peça 45.

CDP, 06/02/2026.

Michelly da Cruz Santos.

Matr. 1.243.970-0.

Assinado eletronicamente por:

\* Michelly Da Cruz Santos (\*\*\*.805.247-\*\*) )

em 06/02/2026 11:30:08 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/ee5d7bc5-521e-4699-93ab-3371ff153676>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 47. Despacho nº 99000023404363/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/2cafe289-e531-406b-986c-44680da2a43e>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023404363/2026 |
| Assunto      | Despacho            |
| Restrições   | "Interno"           |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

À SMF,

Processo será entregue via portador.

ASAG, em 04/05/2026.



Assinado eletronicamente por:

\* Adalberto Nascimento Paula (\*\*.996.307-\*\*) )

em 04/05/2026 10:55:51 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/2cafe289-e531-406b-986c-44680da2a43e>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 48. Despacho nº 99000023411591/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/abf2041f-ca54-4de8-b09b-681f01875504>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023411591/2026 |
| Assunto      |                     |
| Restrições   | "Interno"           |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

AO Conselho dos Contribuinte

Dando prosseguimento, encaminhe-se o presente para análise e adoção das providências cabíveis.

CDP, 06/05/2026.

Michelly da Cruz Santos.

Matr. 1.243.970-0.

Assinado eletronicamente por:

\* Michelly Da Cruz Santos (\*\*\*.805.247-\*\*) )

em 06/05/2026 15:29:43 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/abf2041f-ca54-4de8-b09b-681f01875504>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 49. Despacho nº 99000023422736/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/dac4d341-38c7-48f6-bc21-69a97ed4f645>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023422736/2026 |
| Assunto      | Despacho            |
| Restrições   | "Interno"           |





## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Representante da Fazenda André Luís Cardoso Pires, face atendimento da diligência, conforme peça 47. Informamos que o físico do processo solicitado (nº 2274/1974) encontra-se na Secretaria do Conselho, desde 08/05/2026, à disposição do Representante da Fazenda.

CC, 12/05/2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 12/05/2026 11:11:32 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/dac4d341-38c7-48f6-bc21-69a97ed4f645>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 50. Fotocópia**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/7759ba78-f37f-43dd-8f73-b73d01927c43>

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Espécie/Tipo | Fotocópia                        |
| Número       |                                  |
| Assunto      | Cópia Parcial Processo 2274/1974 |
| Restrições   | "Interno"                        |

Exmo. Sr. D.<sup>o</sup> Prefeito Municipal de Niterói

DEFERIDO, Pagando os  
Impostos.

Em 11/1974

CHEFE DO S/A P

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI     |           |
| DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO       |           |
| SERVIÇO DE COMUNICAÇÕES E PROTOCOLO |           |
| 002271                              | 25 JAN 74 |
| PET. Nº                             |           |

Plano Planejamento e vendas  
Imobiliárias totais, com sede em Niterói,  
Estado, após a V. Exa. a aprovação do  
projeto anexo, para a construção de  
um prédio comercial, à Rua Cel.  
Moura Cesar nº 65.

Junta escritur, certidão de quitação e  
quias do I.B.C.E., para os devidos fins

Nestes termos,

E. deferimento.

Niterói, 25 de janeiro de 1974  
Perceito Fumais  
Despachante

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI |          |
| S. AUXILIARES                   |          |
| D. U. E.                        |          |
| Fichado em                      | 28/01/74 |
| FUNC.                           | Américo  |



P. M. N.  
AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA  
DVOP:

Está quite:

Firma Construtora p

Eng. Responsável p

Autor do Projeto p

Firma da Construtora p

Resp. do Projeto p

Data

D. E.

Em

Topógrafo da D.U.

RESPONSÁVEL

P. M. N.  
DEP. DE ADMINISTRAÇÃO  
SERV. DE COM. E PROT.  
Documentos anexo ao presente  
processo.  
1 Guia de Recibo - 036  
2 Cert. de Quitação  
3 Regulamento  
4 IBGE  
5 Cópias de Projetos  
Em 25/1/74  
Nicele

conferido  
26/01/74  
Gerente de Serviço

D. Urbanismo  
Ao Topógrafo  
em 28/1/74  
Luiz Carlos

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
D. U. E.  
DIVISÃO DE URBANISMO  
Processo nº 22.74 de 25/1/1974  
Anexo 300  
Lote 300  
Lote 0242cm2 m. f. 10  
Lote 65-Lojas-101-102  
Em 30/1/1974  
Topógrafo da D.U. Luiz Carlos  
91570



João B. F.  
Com o processo informen-  
-do, não se tratando  
de lote de esquina e  
per L.P. 56.

2244 74  
Niece

Em 31-1-74

João B. F.

Responsável

- 1) A área do Sítio não poderá ultrapassar a 40% da área da lota
- 2) Numerar as unidades em planta baixa de acordo com a numeração oficial da Diretoria de Urbanização
- 3) Lote a altura do telhado da sobre-lota em planta baixa.

Em 1/2/74  
Regênio Brasil  
engº da DB

João L. Engenharia do S.A.P.

Cumpridas as exigências referentes aos itens 2 e 3 - numeradas as lotas e citados os vãos (alturas) das sobre-lotas.

Quanto ao item 1 - área do terreno para reconsideração da exigência

Em 8/02/74

Idem Robert Coutinho Gomes



As Sho. para taxar  
em 11/9/74  
Surgido

A Secção de Licença de Obras

D. U. E. - Em 12 / 2 / 19 74

Asseremio L. da Silva  
CHEFE DOS SERV. AUXS.

Aprovado - exp 31.20  
Taxa - exp 3.12  
34.32

Validade 360 dias.

Seu valor para emissão de obra

EXTRAIDA A LICENÇA  
n.º 320 de 14.2.74  
em 14.2.74

Pelo conhecimento n.º 005 de 14/02/74  
de 14/02/74  
calculado Cr\$ 34,32 14/02/75 J. A. J.

Recebi três jogos do projeto,  
foto, cópia de escritura e  
certidão.

em 14/02/74  
forge T. J. J. J.  
Despachante



S. Com. Prt.  
 FLS. N.º 24  
 Pet. N.º 224/24  
Vicele

7º Sanções  
 Jun 15/2/74  
 Genu

A DIVISÃO DE EDIFICAÇÕES  
 Cdo. R. de Moura  
 D.U.E. - Em 15 / 2 / 1974  
Assisencio da Silva  
 CHEFE DOS SERVIÇOS AUXILIARES

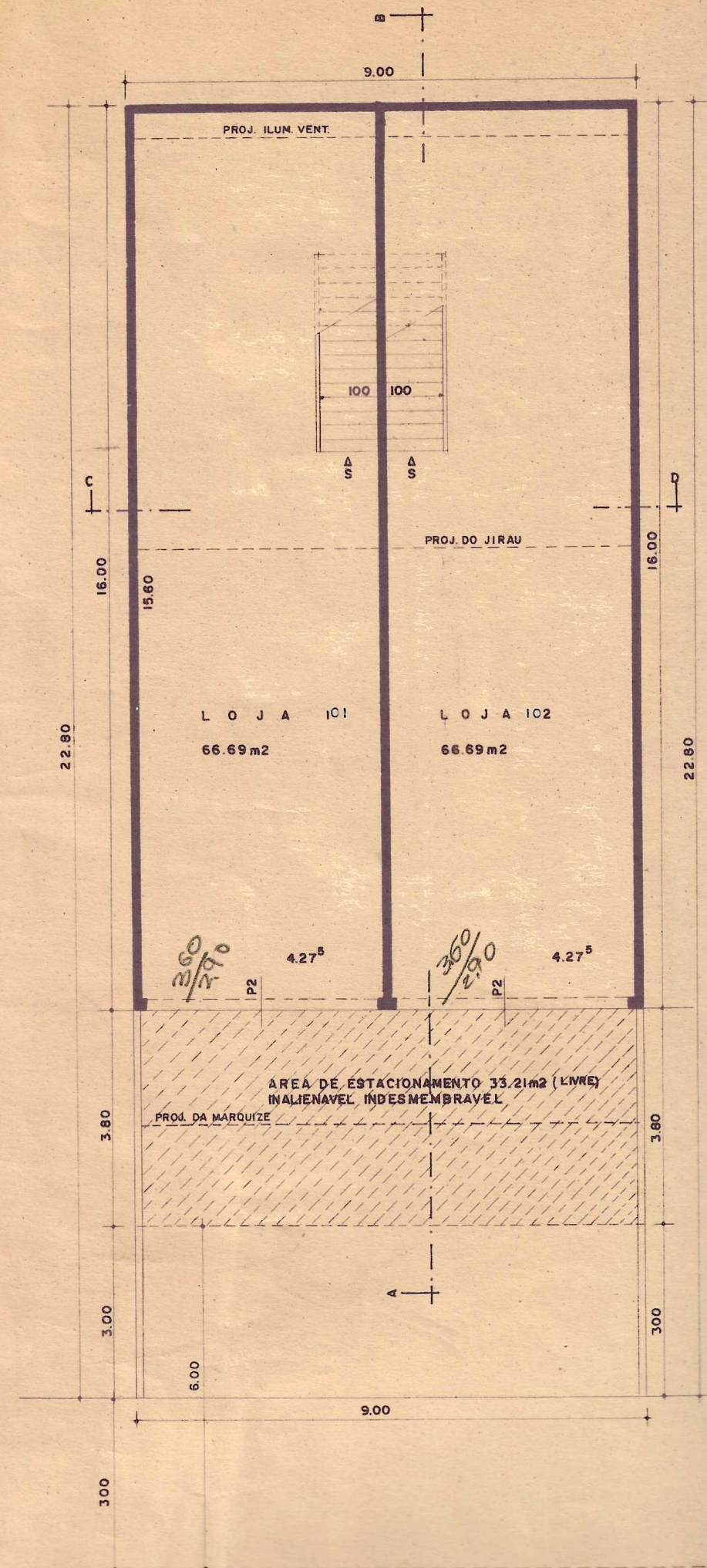
2. Requerista  
 Retornar cópias  
 Em 18/2/74  
ALC

Retornei 2 cópias

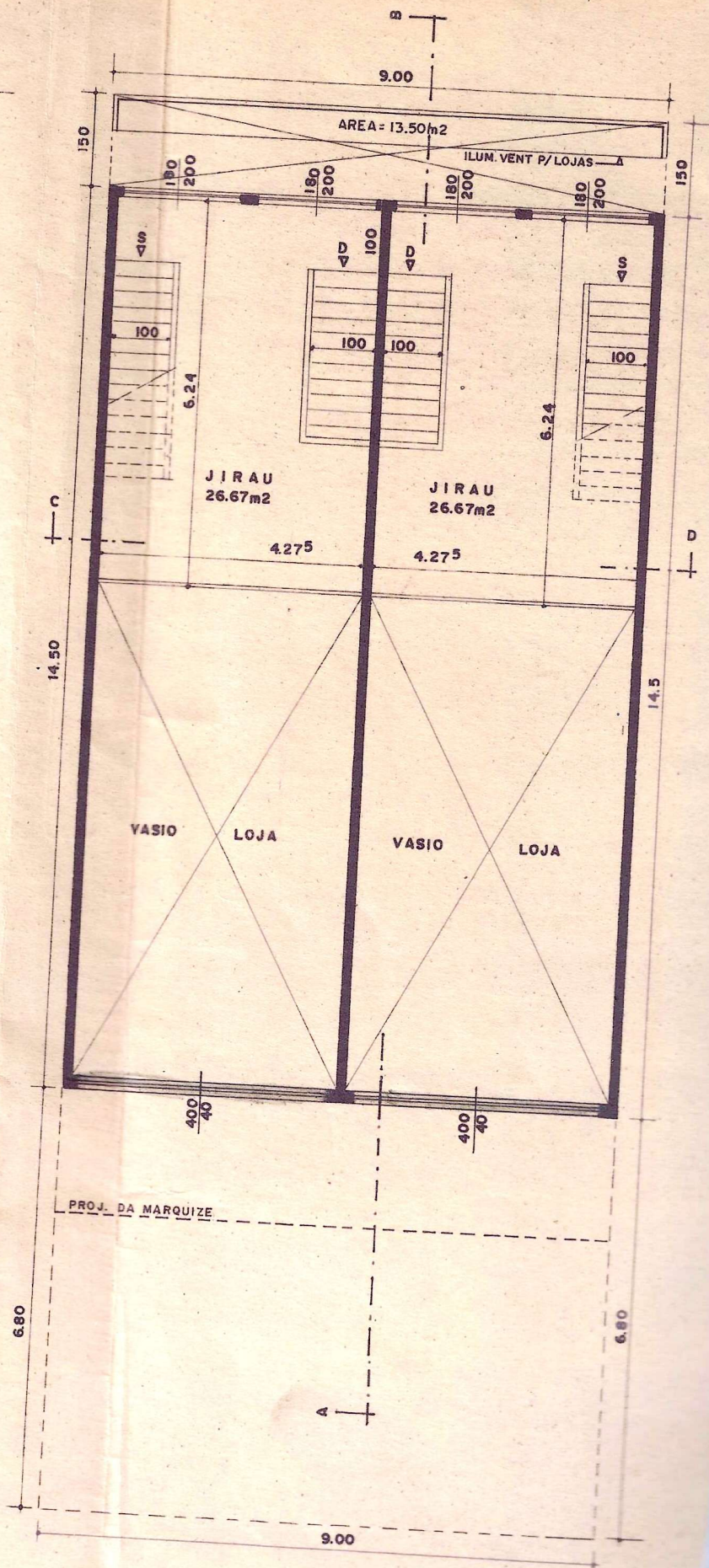
Em 21-2-74  
Manoel

Anexada 2 esta n.º 8888 19 74  
 Desanexada desta a n.º 19  
 Guia n.º 173 S.D.C. 22/4 19 74  
Leandro Dadoes  
 S. O. P.





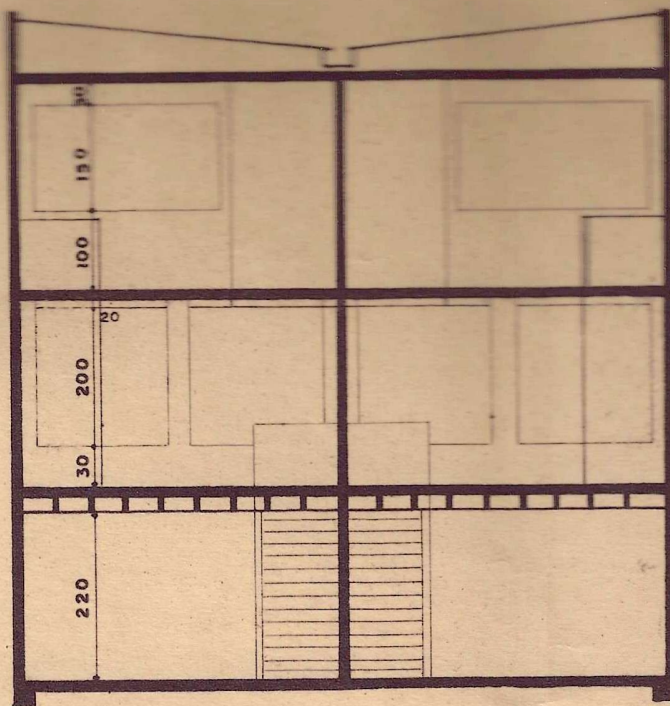
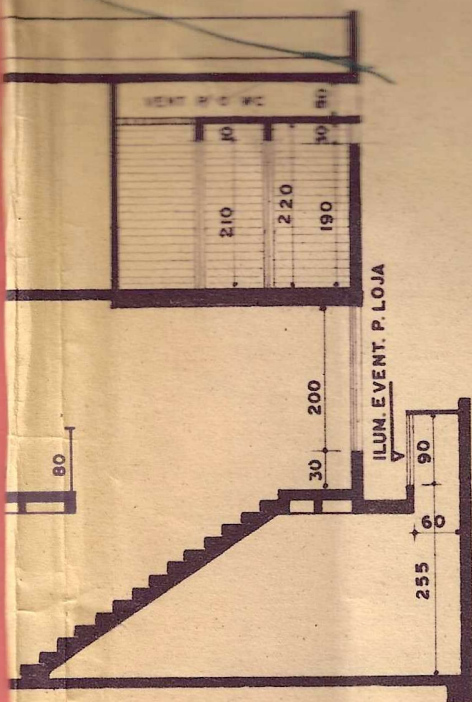










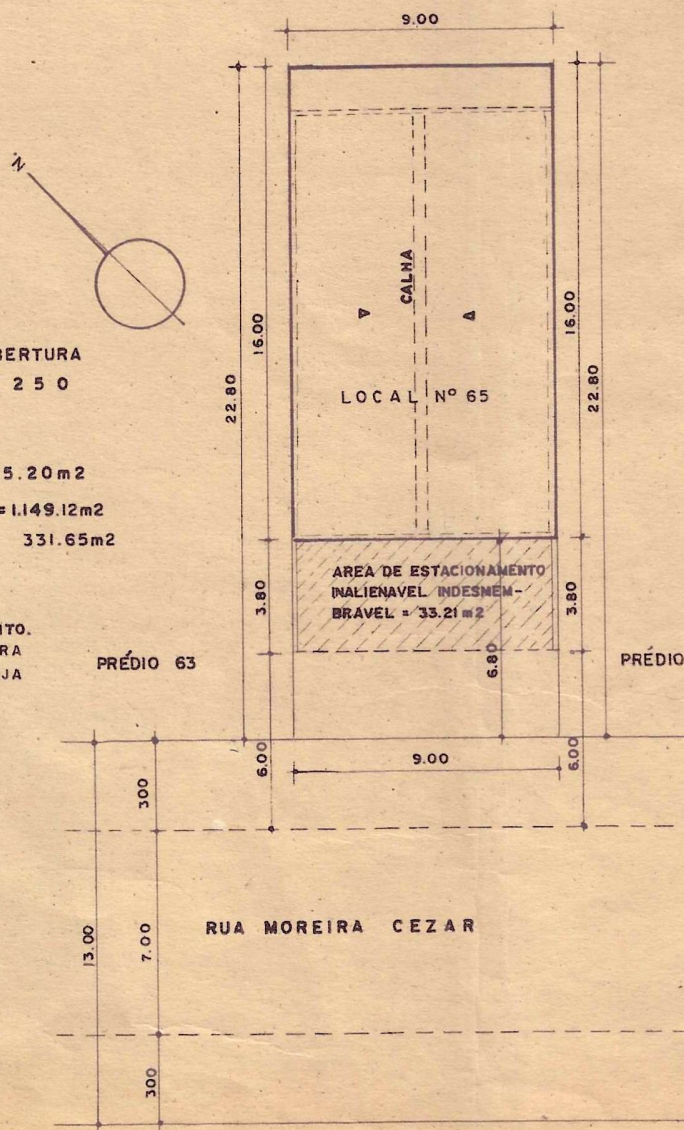


CORTE CD

PLANTA DE SITUAÇÃO E COBERTURA  
ESCALA 1 : 250

AREA DO TERRENO 205.20m<sup>2</sup>  
A.T.C. PERMITIDO 5.6x205.20=1.149.12m<sup>2</sup>  
A.T.C. PROJETADO 331.65m<sup>2</sup>

NOTA : AREA DE ESTACIONAMENTO.  
PROIBIDA QUALQUER OUTRA  
UTILIZAÇÃO QUE NÃO SEJA  
A DESTINADA





SUBSTITUIÇÃO DE CONSTRUTOR

FIRMA CONST.

SUBSTITUÍDA A PARTIR DE 1 / 19

PROFISSIONAL *Ildeu Roberto Coimbra*

SUBSTITUÍDO A PARTIR DE 20 / 4 / 1974

VIDE PETIÇÃO N.º 8722 DE 1974

74

Topografia da D. U. Em 30 / 1 / 1974  
Chefe da Divisão: *Paulo Barcelo*  
VISTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

D. U. E.  
DIVISÃO DE URBANISMO

Processo n.º 2274 de 25 / 1 / 1974

300

300

a 3% (máximo)

024 acima m. f. 10  
65-4035-101-102

CONSTRUTOR

Prefeitura Municipal de Niterói

D. U. E.

DIVISÃO DE EDIFICAÇÕES

APROVO

EM 11 DE 02 DE 1974

CHEFE DA D. E.

PETIÇÃO N.º 2274 / 1974

A Taxa de Expediente foi paga conforme

Autenticação N.º 036  
N.º 61461, Em 28 / 1 / 1974

Obs. - Evite aborrecimentos ao projetar ou planejar modificações na obra, consulte previamente o código de obras.

A obra não poderá ser executada, sem prévia anulação no C.R.E.A. da 13.ª Região.

SUBSTITUIÇÃO DE CONSTRUTOR

FIRMA CONST.

SUBSTITUÍDA A PARTIR DE 25 / 1 / 1974

PROFISSIONAL *Paulo Barcelo*

SUBSTITUÍDO A PARTIR DE 1 / 19

VIDE PETIÇÃO N.º 8722 DE 1974

EM 26 / 4 / 1974

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL

LOCAL: RUA MOREIRA CEZAR Nº 65



CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA URBANA S. L.

ALUISIO DE ANDRADE MENDES

ENGENHEIRO CIVIL - CONSTRUTOR  
C.R.E.A. - RJ - 5 - RECISO

ESC: 1:100

PLAVIM

Planejamentos e Vendas Imobiliárias Ltda.

Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 01/06/2026 20:45:38 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/7759ba78-f37f-43dd-8f73-b73d01927c43>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 51. Parecer de Manifestação do Representante da Fazenda nº 22/2026/CC - Representante da Fazenda André Luís Cardoso Pires**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/fff1ab53-b98e-4fcf-9f4f-02a8047df8f0>

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Parecer de Manifestação do Representante da Fazenda            |
| Número       | 22/2026/CC - Representante da Fazenda André Luís Cardoso Pires |
| Assunto      | INSTRUÇÃO REPRESENTAÇÃO FAZENDÁRIA                             |
| Restrições   | "Interno"                                                      |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR DE IPTU**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 21.771,00**

**RECORRENTE: MS ADMIN. E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra a decisão de 1ª instância (fls. 103/104) que manteve a Notificação de Lançamento Complementar de IPTU (fls. 40/41), lavrada em 21/05/2025, referentes aos exercícios de 2022 a 2025, relativa ao imóvel situado na Rua Ator Paulo Gustavo, 65/101 – Icaraí (Matrícula: 013.539-2).

O que motivou o lançamento complementar foi a alteração dos seguintes dados cadastrais: área edificada de 63 para 183,04 m<sup>2</sup> de privativa e mezanino de 55 m<sup>2</sup>, característica de casa para loja, situação de isolada recuada para recuada geminada, revestimento externo de emboco/reboco para especial, cobertura de telha para fibrocimento, instalação sanitária de duas para mais de três (fls. 40).

A contribuinte se insurgiu contra a cobrança, em apertada síntese, sob o argumento de que não foi intimada a entregar nenhuma documentação e tampouco foi informada do início da ação fiscal o que configuraria ilegalidade e cerceamento do direito de defesa (fls. 60).

Acrescentou que a municipalidade já teria a planta do imóvel desde 1974 sem que tivesse havido qualquer acréscimo de área após a aprovação e, portanto, fato desconhecido que pudesse ensejar lançamento retroativo (fls. 60).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

Afirmou que a área apontada na notificação (183,04 m<sup>2</sup> + 55 m<sup>2</sup>) não seria condizente com a realidade física do imóvel que, conforme planta aprovada em 1974 e medição efetuada, totalizaria cerca de 150 m<sup>2</sup> (fls. 60).

Consignou que seriam nulos o procedimento e os atos praticados em virtude da falta de prévia intimação, nos termos do art. 42, inciso II do PAT. Além disso, a alegação de que a área do imóvel estaria incorreta seria decorrente da interpretação de dados antigos que já seriam de conhecimento da administração tributária e, portanto, qualquer cobrança retroativa deveria considerar apenas a diferença entre a área efetivamente acrescida e àquela originalmente aprovada pela municipalidade em 1974, nos termos do art. 149, inciso VIII do CTN (fls. 61/63).

Finalizou destacando que o entendimento adotado pelo Conselho de Contribuintes em decisões anteriores caminhará no sentido de que não seria possível a revisão de lançamento com efeitos retroativos quando se trata de erro de direito ou de fato previamente conhecido (fls. 63/64).

A Terceira Turma da Junta de Revisão Fiscal desproveu a impugnação (fls. 104), em 23/10/2025, por unanimidade, nos termos do voto do relator (fls. 102/103).

A referida decisão foi assim ementada (fls. 100):

***Ementa: IPTU - IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES - ALEGADA NULIDADE DO LANÇAMENTO POR FALTA DE INTIMAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO - LANÇAMENTOS COMPLEMENTARES REALIZADOS COM FULCRO NO ART. 50 DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/18 - INAPLICABILIDADE DA DISCIPLINA DO PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA PREVISTO NO ART. 42 DA MESMA LEI - ALTERAÇÕES***



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo: 9900153883/2025**

**Data: 01/06/2026**

***CADASTRAIS DESCONHECIDAS DO FISCO MUNICIPAL E  
PROMOVIDAS DE OFÍCIO - PRESUNÇÃO JURIS TANTUM -  
AUSÊNCIA DE PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO -  
IMPUGNAÇÃO À QUAL SE NEGA PROVIMENTO.***

O voto do relator afastou a alegação de nulidade sob o argumento de que não teria sido efetuado o procedimento de fiscalização previsto no art. 42 do PAT, mas de lançamento complementar que tem previsão no art. 50 do mesmo diploma legal, sendo o litígio devidamente instaurado a partir da impugnação do lançamento (fls. 102/103).

No mérito contrapôs a afirmação de que as características do imóvel seriam as mesmas desde 1974, afirmando que as fotos do imóvel revelariam nítida modernização da edificação e que as plantas arquitetônicas, extraídas do processo administrativo nº 080001729/2020, revelariam medidas precisas atestadas por profissional inscrito no CREA, não tendo sido apresentadas provas em contrário pelo sujeito passivo (fls. 103).

Foi encaminhado e-mail para cientificação da decisão em 20/10/2025 (fls. 114), sendo protocolado o recurso no dia 23/10/2025 (fls. 142).

Em sede de recurso, a contribuinte reiterou as teses apresentadas na impugnação, acrescentando que a decisão de 1ª instância teria sido omissa com relação ao argumento de violação aos art. 145 e 149, VIII do CTN, que as duas lojas existentes no local seriam geminadas individualizadas, pertencentes a proprietários distintos e que a planta de remembramento foi requerida por inquilino antigo e que não passaria de mero croqui que não faz parte do acervo de plantas aprovadas pela prefeitura, sendo imprescindível a realização de vistoria no local (fls. 117).





**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

Após a análise preliminar, com base na ficha cadastral do imóvel (fls. 163/164) solicitamos, em 06/01/2026, que fosse anexada aos autos a cópia integral do processo nº 8777/74 (Licenciamento de Obra) (fls. 167).

Após o encaminhamento do processo, cuja cópia parcial foi anexada às fls. 185/191, solicitamos também a cópia do processo nº 2274/1974, em 05/02/2026 (fls. 194), uma vez que não constava no primeiro a planta efetivamente aprovada pela municipalidade, mas, apenas, a planta de fachada do imóvel.

Após o encaminhamento do processo, em 12/05/2026 (fls. 209), anexamos a cópia parcial às fls. 212/221.

É o relatório.

Preliminarmente à análise do mérito, há que se verificar a observância do prazo legal para protocolar o recurso administrativo pela recorrente.

A legislação aplicável ao caso concreto é a Lei nº 3.368/18 que determina em seu art. 78, *in verbis*:

*“Art. 78. A autoridade julgadora dará ciência da decisão ao sujeito passivo, intimando-o, quando for o caso, a cumpri-la no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência, facultada a apresentação de recurso voluntário no mesmo prazo”.*

Como a cientificação da decisão de 1ª instância foi efetuada por e-mail, incide também o art. 13 da Resolução SMF nº 047/2020:

*“Art. 13. Considera-se a comunicação ocorrida após 15 (quinze) dias contados do envio da mensagem para o e-mail do postulante, ou no momento em que se comprove, de alguma forma, o acesso ao e-mail do postulante, o que ocorrer primeiro, salvo na hipótese prevista no art. 17”.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

O envio do e-mail foi efetuado em 20/10/2025 (segunda-feira) (fls. 26), como não houve a comprovação do acesso pela postulante, a ciência da decisão de 1ª instância considera-se ocorrida 15 (quinze) dias após o encaminhamento da mensagem, ou seja, em 04/11/2025 (terça-feira), como o prazo recursal era de 30 (trinta) dias, seu término adveio em 04/12/2025 (quinta-feira), tendo sido a petição protocolada em 23/10/2025 (fls. 142), esta foi tempestiva.

Constata-se também o atendimento do requisito da legitimidade visto que a recorrente é o sujeito passivo da obrigação tributária e está representada por seu administrador (fls. 123 e 133).

A controvérsia principal dos autos consiste na verificação da adequação da cobrança do imposto relativamente ao período de 2022 a 2025, tomando-se por base a constatação de alterações nas características do imóvel que não eram conhecidas em sua totalidade pelo fisco municipal.

Preliminarmente, cumpre destacar que não se sustenta a alegação de nulidade do lançamento em virtude da falta de prévia intimação, nos termos do art. 42, inciso II do PAT, considerando-se que o procedimento foi efetuado exatamente de acordo com o estabelecido no Capítulo VI do Título III do PAT, que trata da revisão dos elementos cadastrais do imóvel, conforme abaixo:

*“Art. 135. O procedimento administrativo de revisão de elementos cadastrais que interferem na apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e dos demais tributos e contribuições administrados pelo órgão competente desse imposto será desenvolvido na forma deste Capítulo.*

(...)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo: 9900153883/2025**

**Data: 01/06/2026**

*Art. 139. O procedimento para revisão de dados cadastrais de imóvel poderá ser iniciado: (Redação dada pela Lei nº 3.682, publicada em 31/12/21, vigente a partir de 21/12/21)*

***I - de ofício, caso em que o sujeito passivo poderá apresentar impugnação às alterações cadastrais promovidas sempre que estas resultarem em acréscimo no valor da base de cálculo dos tributos; ou***

***II – mediante solicitação do sujeito passivo, caso em que caberá recurso à autoridade hierarquicamente superior àquela que indeferir, total ou parcialmente, a solicitação.***

***§ 1º. No caso de procedimento iniciado mediante solicitação do sujeito passivo que tenha por resultado o aumento do valor da base de cálculo dos tributos, a fase não litigiosa do procedimento se encerrará com a notificação das alterações cadastrais promovidas e do crédito tributário eventualmente lançado, sendo cabível impugnação.***

***§ 2º. O procedimento de ofício para revisão de elementos cadastrais do imóvel será iniciado com a abertura de processo administrativo para este fim, por iniciativa do titular do órgão responsável pelo lançamento.***

***§ 3º. Quando os autos contiverem elementos suficientes para a revisão de ofício ou quando se restar caracterizada omissão do contribuinte, ficará dispensada a vistoria no local em que se situa o imóvel cujos dados cadastrais serão revisados, justificando-se o arbitramento em caso de omissão.***



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

*§ 4º. Quando a revisão de elementos cadastrais motivar a revisão de lançamento tributário, a notificação de ambos os procedimentos poderá ser feita de forma conjunta, mediante a lavratura de um único documento.*

*§ 5º. As impugnações referidas no inciso I e no §1º deste artigo darão início à fase litigiosa do procedimento e deverão obedecer às regras de competência, aos prazos e aos ritos do capítulo IV, do Título II, desta Lei.*

*Art. 140. Os elementos cadastrais serão fixados com base em quaisquer informações disponíveis, sempre que:*

*I – sejam omissas ou não mereçam fé as declarações prestadas pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado;*

*II – não sejam apresentados ou não mereçam fé os documentos exigidos para a resolução dos processos administrativos de revisão cadastral; ou*

*III – seja impedida a vistoria ao imóvel para verificação dos elementos cadastrais”.*

Com efeito, considerando-se que, ainda que se tome por base o projeto aprovado no ano de 1974, houve acréscimo na área construída do imóvel e que o recorrente é obrigado a comunicar ao órgão competente, no prazo de 30 dias, de acordo com a redação dos art. 29 e 30<sup>1</sup> do CTM, qualquer alteração no imóvel que afete o

---

<sup>1</sup> Art. 29. No ano-calendário de ocorrência de qualquer alteração cadastral relativo ao imóvel, o contribuinte do imposto deve apresentar declaração de informações cadastrais do imóvel – Decad, na forma de regulamento, informando a alteração ocorrida. (Redação dada pela Lei nº 3.681 de 23 de dezembro de 2021, vigente a partir de 24/12/2021, publicada em A Tribuna em 24/12/2021).

Art. 30. Os contribuintes do Imposto relativo a imóveis nos quais foram construídos prédios, ou acréscimos, reformas ou reconstruções, ficam obrigados a comunicar ao órgão competente as citadas obras quando de sua conclusão, acompanhada de plantas e outros elementos elucidativos.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

cálculo do IPTU e ignorou o encargo legal, não informando à SMF as modificações ocorridas no imóvel, entende-se que o lançamento foi efetuado com a observância do disposto na legislação municipal.

Ressalte-se também que, caso tivesse sido comunicada a alteração das características cadastrais, no ano de instituição da Decad, o contribuinte teria direito à remissão do valor complementar de IPTU porventura devido relativamente aos fatos geradores ocorridos anteriormente, nos termos do art. 3º<sup>2</sup> do Decreto nº 14.420/2022.

Por outro lado, o exercício da ampla defesa e do contraditório está sendo garantido ao sujeito passivo por meio da tramitação do presente processo que obedece fielmente às disposições do Capítulo IV, do Título II da Lei nº 3.368/18 que trata da fase litigiosa do processo administrativo tributário do município.

A solicitação de diligência formulada pela recorrente também não merece acolhimento. Embora o § 3º do art. 139 do PAT preveja a possibilidade de dispensa da vistoria nos casos de omissão do sujeito passivo, tal providência, no caso concreto, foi expressamente requerida nos autos do Processo nº 080001729/2020 e efetivamente realizada em 11/04/2025 (fls. 09/10).

Na ocasião, o setor competente confirmou a veracidade das informações constantes da planta de remembramento apresentada. Cumpre destacar que a

---

<sup>2</sup> Art. 3º No caso da Decad 2022, quando a declaração, apresentada tempestivamente, contiver informações que resultarem no aumento do valor do imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana ou da taxa de coleta imobiliária de lixo, o sujeito passivo terá direito à remissão dos valores complementares dos tributos mencionados que deveriam ser lançados relativamente aos fatos geradores já ocorridos quando de sua efetivação.

Parágrafo único. A responsabilidade pelo preenchimento correto das informações na declaração de que trata o caput é personalíssima e sujeita o signatário às sanções legais em caso de falsidade, a qual acarretará o cancelamento dos efeitos da remissão concedida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

referida planta não foi aprovada por razões alheias às características físicas do imóvel nela retratadas, inexistindo, portanto, qualquer necessidade de arbitramento.

Além disso, tanto a informação prestada pela Fiscalização de Obras em 15/08/2023 (fl. 07) quanto a comparação entre a planta aprovada em 1974 (área 162,82 m<sup>2</sup> – fls. 220) e a planta atual (área 238,08 m<sup>2</sup> – fls. 13), cujas medidas e áreas foram confirmadas pela vistoria realizada, demonstram a ocorrência de diversas modificações no imóvel. Dentre elas, destaca-se a efetiva ocupação de parcela significativa do afastamento frontal, alteração que não foi comunicada à Administração Tributária.

Com efeito, diversamente do que sustenta a recorrente, o lançamento impugnado não decorre de mera reavaliação ou reinterpretação de informações anteriormente conhecidas pela fiscalização. Trata-se, na realidade, de lançamento fundamentado na constatação de acréscimo efetivo à área originalmente aprovada pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), circunstância que evidencia a ocorrência de fato novo apto a justificar a revisão da situação cadastral e tributária do imóvel.

Em que pese o precedente do Conselho de Contribuintes nos autos do processo nº 030010416/2021, mantemos o entendimento de que com relação à regularidade do lançamento complementar, deve ser averiguada a origem da irregularidade que deu causa ao erro no lançamento anual de ofício referente ao IPTU pelo Fisco Municipal que se baseou em dados cadastrais equivocados, segundo os quais o imóvel em questão possuía apenas 63 m<sup>2</sup> e se tratava de uma casa, uma vez que, se decorrente de erro de direito, seria vedada a realização de lançamento complementar corretivo, nos termos do art. 146 do CTN.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

Entende-se crucial para a solução da questão a diferenciação entre o que a doutrina e jurisprudência conceituam como “erro de fato” e “erro de direito”, pois somente com base nessa distinção torna-se possível a verificação da correção do lançamento complementar retroativo.

As expressões “erro de direito” ou “mudança de critério jurídico” vem sendo amplamente empregadas para indicar a circunstância em que houve erro na interpretação ou aplicação da lei, ou ainda, quando o intérprete do comando legal altera seu entendimento, reconhecendo ser equivocada a interpretação anteriormente adotada, ou seja, modifica os critérios até então utilizados.

Com efeito, as expressões acima também se aplicam aos casos de erro na valoração jurídica dos fatos, isto é, decorrentes da escolha de dispositivo legal equivocado ou não mais aplicável à situação que estiver sendo objeto da análise jurídica.

Vale destacar abalizada doutrina sobre o tema:

*“Se a Administração identifica como correta uma determinada interpretação da norma e depois verifica que esta não é a mais adequada ao Direito, tem o poder-dever de, em nome de sua vinculação com a juridicidade e com a legalidade, promover a alteração de seu posicionamento. Porém, em nome da proteção da confiança legítima, deve resguardar o direito do contribuinte em relação aos lançamentos já realizados.” (RIBEIRO, Ricardo Lodi. A Proteção da Confiança Legítima do Contribuinte. RDDT nº 145, out/07, p. 99).*

Alguns doutrinadores estabelecem diferenças entre as expressões “erro de direito” e “mudança de critério jurídico”, sinalizando que a primeira se refere à escolha de dispositivo legal equivocado pelo intérprete, já a segunda se relaciona com a opção por uma outra interpretação também válida do mesmo comando



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

normativo, ou seja, neste caso a interpretação anteriormente adotada não seria necessariamente desacertada.

Vale ressaltar que, de acordo com a jurisprudência dominante, em ambas as hipóteses acima é vedada a revisão do lançamento anteriormente efetuado.

Por outro lado, o “erro de fato” se relaciona com as hipóteses em que um fato inverídico foi considerado na elaboração do lançamento realizado ou algum fato relevante foi ignorado durante o procedimento.

Com efeito, nessas hipóteses não se verifica erro na interpretação da norma legal ou na escolha do dispositivo legal, mas na constatação de que foi apreciado fato inexistente ou equivocado quando da elaboração do lançamento e que essa apreciação imperfeita, independentemente dos motivos que a causaram, acarretaram a inexatidão do lançamento anterior, conforme se depreende da lição de Carlos Alberto de Moraes Ramos Filho:

*“O erro de fato situa-se no conhecimento dos fatos, enquanto simples fatos, independentemente da relevância jurídica que possam ter. Já o erro de direito situa-se no conhecimento da norma, que inclui o conhecimento dos efeitos jurídicos que sua incidência produz. Ocorre o erro de fato quando o Fisco considera no lançamento aspectos diferentes daqueles efetivamente acontecidos.” (RAMOS FILHO, Carlos Alberto de Moraes. Limites objetivos à revisibilidade do lançamento no processo administrativo tributário. RDTAPET nº 13, mar/07, p.49).*

A partir da diferenciação dos conceitos acima, não se vislumbra a ocorrência de erro de direito no caso concreto submetido à análise, uma vez que não se trata de revisão de lançamento causado por interpretação equivocada da legislação, escolha de dispositivo incorreto ou, ainda, mudança nos critérios anteriormente utilizados pelo Fisco.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

A nosso ver, considerando-se a inconsistência cadastral referente à área original da edificação aprovada pela SMU (162,82 m<sup>2</sup>) e a que constava no cadastro fazendário (63 m<sup>2</sup>) o que ocorreu foi um erro de fato. No entanto, não se tratava de erro de fato que, isoladamente, permitisse a revisão dos lançamentos anteriormente efetuados já que se tratava de informação de que dispunha a Administração Tributária.

Cumpre lembrar que mesmo considerando se tratar de erro de fato, nos termos do art. 149, inciso VIII do CTN, somente restará autorizada a revisão do lançamento quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado quando da realização do lançamento original, sendo que, neste caso concreto, a área original da edificação já era de conhecimento do Fisco Municipal desde as tramitações dos processos n<sup>os</sup> 2274/1974 e 8777/1974.

Caso semelhante de conhecimento prévio das características cadastrais pelo Fisco Municipal, que tratava das áreas comuns dos edifícios, foi enfrentado pelo Conselho nos autos do processo 030017139/2018 com decisão no sentido de que a revisão dos lançamentos anteriormente efetuados deveria ser afastada por tratar-se de fato conhecido pela autoridade lançadora ainda que quando do cadastramento da edificação as referidas áreas não estivessem incluídas pela legislação como área tributável.

No entanto, diferentemente do julgamento citado acima, no presente caso, além do fato conhecido referente à área original, deve-se considerar a existência de fato desconhecido pelo Fisco que se refere à alteração promovida pelo sujeito passivo no imóvel que, diga-se de passagem, era de comunicação obrigatória à SMF nos termos dos art. 29 e 30 do CTM, qual seja: a medida total da área construída em virtude do acréscimo efetivo à área originalmente aprovada pela SMU (de 162,82 m<sup>2</sup> para 238,08 m<sup>2</sup>).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

Desse modo, se por um lado o Fisco estava impedido de promover a correção dos lançamentos complementares, considerando-se que nas datas dos fatos geradores (1º de janeiro) de cada exercício deixou de considerar um fato conhecido (área original), por outro lado a constatação de novo fato desconhecido, relacionado à modificação de característica da edificação que impactava na tributação, impõem a correção do lançamento original tomando-se por base o inciso II do art. 149 do CTN que determina a revisão do lançamento *“quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária”*.

Com efeito, a combinação dos art. 29 e 30 do CTM com o art. 149, inciso II do CTN nos leva à conclusão incontroversa de que é perfeitamente possível a realização de lançamento complementar pela fiscalização tributária municipal visto que o contribuinte deixou de comunicar à SMF as modificações efetuadas, especialmente, levando-se em conta o princípio geral do direito segundo o qual ninguém pode se beneficiar da própria torpeza.

Se a desconsideração do fato conhecido pelo Fisco se renovou a cada exercício não permitindo a realização de lançamentos corretivos, a descoberta de novo fato ocultado pelo contribuinte permite a revisão dos lançamentos relativa aos exercícios ainda não alcançados pela decadência.

Como a atividade de lançamento é vinculada nos termos do parágrafo único do art. 142 do CTN, a nosso ver, não cabe a realização de lançamento complementar considerando-se apenas a diferença entre a área original e a área atual ( $238,08 \text{ m}^2 - 162,82 \text{ m}^2 = 75,26 \text{ m}^2$ ) uma vez que a tal metodologia não consideraria a real situação do imóvel na data do fato gerador.

Considerando-se que a ciência pelo Fisco Municipal dos novos fatos se deu em momento posterior à desconsideração dos fatos conhecidos e como o CTN, uma



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

vez configurada a hipótese permissiva da revisão de ofício, prevista no art. 149, incisos II e VIII, não estabelece nenhum tipo de limitação mas, ao contrário, determina o refazimento dos lançamentos, entende-se que não cabe à autoridade revisora a exclusão de nenhum dado cadastral que tenha influência na apuração do valor devido, sob pena de se efetuar um lançamento imperfeito tomando-se por base apenas algumas das peculiaridades do imóvel.

Vale trazer à colação a preciosa lição do tributarista Geraldo Ataliba acerca do caráter unitário do fato imponible:

*“Pois, cada fato imponible é um todo uno (unitário) e incindível e determina o nascimento de uma obrigação tributária. É uma unidade lógica, entidade una, somente identificável consigo mesma. Por mais variados e diversos que sejam os fatos que o integram, como dados ou elementos pré-jurídicos, o fato imponible como tal – ou seja, como ente do mundo jurídico – é uno e simples, irreduzível em sua simplicidade, indivisível e indecomponível.*

*Não há, em consequência, dois fatos imponíveis iguais: cada fato imponible só se identifica consigo mesmo e dá nascimento a uma obrigação distinta. Cada fato imponible se subsume inteiramente à hipótese de incidência a que corresponde.*

*Uma hipótese de incidência – enquanto viger a lei que a contém – pode cobrir milhões de fatos imponíveis. Cada qual será uno e inconfundível com os demais, por mais acentuados que sejam os traços de semelhança que apresentem entre si. Ainda quando as circunstâncias de tempo e lugar sejam as mesmas, bem como os sujeitos e a base imponible, ainda assim, cada fato imponible é uma individualidade. E nesta individualidade estarão todas as características previstas hipoteticamente pela hipótese de incidência a que corresponde”.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

A partir da perspectiva acima, impõe-se a conclusão de que, uma vez autorizada a revisão de um lançamento anteriormente efetuado, o procedimento de retificação deve ser levado a cabo considerando-se os exatos elementos cadastrais existentes na data do fato gerador que deu origem ao lançamento original que se pretende corrigir, sob pena da revisão se basear em situação ou fato irreal ou ilusório.

Imagine-se, um caso hipotético, no qual a SMF tivesse efetuado, durante o exercício de 2013, uma vistoria em um imóvel residencial, realizando a medição apenas na parte externa da construção, por terem sido os vistoriadores impedidos de adentrar no imóvel pelo proprietário, com a constatação de que a área edificada que constava no cadastro como sendo de 100 m<sup>2</sup> na verdade totalizava 115 m<sup>2</sup> e que, além disso, a testada do terreno em questão tivesse 12m ao invés dos 8m inseridos na base de dados da Secretaria.

Considere que, por um equívoco qualquer, o Auditor Fiscal responsável pela revisão efetuada no mesmo exercício da vistoria (2013), somente tivesse promovido a alteração cadastral relativa à testada do terreno. Suponha ainda que, a partir do exercício de 2014, o contribuinte tenha passado a utilizar a antiga construção residencial com fins comerciais não comunicando a alteração à SMF no prazo de 30 (trinta) dias, conforme determina o CTM e que, no entanto, em 2021, o município tenha efetuado nova vistoria constatando a utilização dada ao imóvel desde 2014 e, além disso, que os 15 m<sup>2</sup> excedentes apurados na primeira visita correspondiam a um banheiro, sendo que, na verdade, a edificação possui duas instalações sanitárias ao invés de uma desde 2013.

Caso os dados fossem considerados separadamente para a realização do lançamento complementar, prevalecendo o entendimento proposto pela recorrente, o referido banheiro seria considerado para fins do número de instalações sanitárias (fato não conhecido) mas não poderia ter a área a ele





PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900153883/2025

Data: 01/06/2026

correspondente (fato conhecido) utilizada na nova revisão referente ao período de 2016 a 2020.

Desse modo, o novo lançamento complementar resultante teria por base um imóvel não-residencial, com área de 100 m<sup>2</sup> e mais de uma instalação sanitária que não corresponderia àquele efetivamente existente na data da ocorrência do fato gerador, ou seja, tomaria por base um imóvel que nunca existiu no mundo real.

Isso contraria o disposto no art. 142 do CTN que determina que o lançamento é *“o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível”*.

Salvo engano, o dispositivo em questão tem aplicação absoluta e impõe que todos os elementos que porventura influenciem no cálculo do tributo devem ser considerados. Desse modo, caso se esteja diante de uma hipótese autorizativa da revisão do lançamento original, não há margem para a desconsideração de nenhum dos elementos que porventura influenciem no cálculo do montante devido.

Conforme visto anteriormente, o erro de fato consubstanciado na desconsideração das características reais do imóvel que eram de conhecimento do Fisco, isoladamente, não permite a revisão de lançamentos anteriores, mas isso não significa que, com a ocorrência de uma nova hipótese autorizativa da revisão, a Administração pública esteja impossibilitada de promover a correção integral dos lançamentos originais. Assim, entende-se que os lançamentos complementares devem ser integralmente mantidos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

**Processo:** 9900153883/2025

**Data:** 01/06/2026

Pelos motivos acima expostos, opinamos pelo CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO do Recurso Voluntário, para manter integralmente o lançamento efetuado.

Niterói, 01 de junho de 2026.

01/06/2026

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 01/06/2026 20:45:38 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/fff1ab53-b98e-4fcf-9f4f-02a8047df8f0>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 52. Despacho nº 99000023467503/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/10bd3e07-d9bd-4350-a3e5-0eab4901edaf>

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho            |
| Número       | 99000023467503/2026 |
| Assunto      | Despacho            |
| Restrições   | "Interno"           |





## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

Ao CC

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo.

Observar o pedido de sustentação oral efetuado pela recorrente (fls. 160).

Em 01/06/2026.

Assinado eletronicamente por:

\* Andre Luis Cardoso Pires (\*\*\*.388.257-\*\*)

em 01/06/2026 20:45:37 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/10bd3e07-d9bd-4350-a3e5-0eab4901edaf>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 53. Despacho nº 99000023471204/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/afb86b0b-346b-472e-8551-c319c706160e>

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                    |
| Número       | 99000023471204/2026         |
| Assunto      | Apresentar relatório e voto |
| Restrições   | "Interno"                   |



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 03 de junho de 2026



Assinado eletronicamente por:

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

em 03/06/2026 09:48:51 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/afb86b0b-346b-472e-8551-c319c706160e>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 54. Despacho nº 99000023546095/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cd07b96d-aa18-463c-80df-9e34464c8095>

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                                |
| Número       | 99000023546095/2026                     |
| Assunto      | Cópia do e-mail convite para sust. oral |
| Restrições   | "Interno"                               |

---

**Convite para sustentação oral PA 9900153883/2025 (Contribuinte: MS Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda)**

---

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

**Data** Sex, 10/07/2026 15:54

**Para** Salim Elias Saud <salimsaud@saud.adv.br>

Tendo em vista o pedido de sustentação oral feito pela recorrente MS Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda, informamos que o processo nº 9900153883/2025 está pautado para julgamento **virtual** pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 15 de julho de 2026, com início a partir das 10h, em primeira e única sessão.

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:mLjxIUYS7o56vrup96ulIYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@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:

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

em 10/07/2026 15:57:32 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/cd07b96d-aa18-463c-80df-9e34464c8095>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 55. Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 12/2026/CC - Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3ff841d9-9947-41c0-93e9-53d4c5f3d8fb>

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Registro de Voto do Relator e/ou Divergente          |
| Número       | 12/2026/CC - Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira |
| Assunto      |                                                      |
| Restrições   | "Interno"                                            |

## Termo de Peça Desconsiderada

|        |                                                                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Título | Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 12/2026/CC -<br>Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira |
| Por    | Francisco Da Cunha Ferreira                                                                            |
| Em     | 29/07/2026 12:35:22                                                                                    |
| Razão  | Erro de digitação.                                                                                     |



---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 56. Despacho nº 99000023580779/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/10d03bfa-e78e-47c3-8fa8-28283e024f0e>

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                     |
| Número       | 99000023580779/2026          |
| Assunto      | Para anexar o voto corrigido |
| Restrições   | "Interno"                    |



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Francisco para anexação do voto corrigido conforme solicitado.

CC em 29/07/2026.



Assinado eletronicamente por:

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

em 29/07/2026 15:17:09 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/10d03bfa-e78e-47c3-8fa8-28283e024f0e>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 57. Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 13/2026/CC - Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/02e2d2ec-ebbb-4e82-a941-6a985145e05d>

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Registro de Voto do Relator e/ou Divergente          |
| Número       | 13/2026/CC - Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira |
| Assunto      |                                                      |
| Restrições   | "Interno"                                            |

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**RECURSO VOLUNTÁRIO:**

**RECORRENTE: MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**EMENTA: IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. EXERCÍCIOS DE 2022 A 2025.**

- 1. Alterações cadastrais efetuadas pela CIPTU que correspondem à realidade fática do imóvel, conforme elementos constantes dos autos.**
- 2. Área real edificada do imóvel que não correspondia à área cadastrada na SMF, conforme plantas juntadas aos autos, cujas metragens foram confirmadas pelo SEDIL, justificando a revisão dos dados cadastrais e do lançamento tributário.**
- 3. Diligência que deve ser indeferida, pois o SEDIL já efetuou vistoria confirmatória dos dados constantes das plantas do imóvel. Aplicação do princípio da economia processual. Inteligência do art. 72, § 2º, da Lei nº 3.368/2018.**
- 4. Procedimento de revisão de elementos cadastrais do imóvel que é específico e que se distingue do procedimento de ação fiscal. Previsão específica no Título III, Capítulo VI, da Lei nº 3.368/2018, que foi observado pela Administração Tributária.**
- 5. Garantia ao contraditório e à ampla defesa que foi observada, sendo efetivada pela própria análise do litígio tributário por duas instâncias administrativas.**
- 6. Caracterização de erro de fato desconhecido pela autoridade administrativa, justificando o lançamento retroativo do IPTU. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. Precedentes deste Conselho.**
- 7. A constatação de novo fato desconhecido pela autoridade lançadora autoriza a revisão de todo o lançamento original. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN.**
- 8. Suspensão da exigibilidade do crédito tributário, no caso de interposição de impugnação ou recurso, que não necessita de pedido formal pelo contribuinte, sendo providência realizada de ofício pela SMF. Inteligência do art. 151 do CTN.**
- 9. Inexistência de omissão na decisão de 1ª instância, que está devidamente fundamentada, não sendo necessário que o órgão julgador enfrente, ponto a ponto, todos os argumentos colocados pelo contribuinte, bastando que, do voto vencedor, seja possível inferir a motivação da decisão. Inteligência do art. 74 da Lei nº 3.368/2018.**

**RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DEPROVIDO.**

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão proferida pela **3ª Turma da Junta de Revisão Fiscal**, em **26 de setembro de 2025**, que conheceu

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

e indeferiu a impugnação protocolada pelo sujeito passivo, mantendo os lançamentos complementares de créditos tributários referentes ao **IPTU dos exercícios de 2022 a 2025**.

A decisão de primeira instância (Peça nº 20) considerou que:

- o caso não trata do procedimento de fiscalização previsto no art. 42 da Lei nº 3.368/2018, mas sim de lançamento complementar realizado com base nos elementos constantes dos autos, com base no art. 50 da Lei nº 3.368/2018;
- o AFRM formou sua convicção a partir das provas constantes do processo, sem necessidade de instauração de procedimento de fiscalização, não havendo, portanto, cerceamento ao direito à ampla defesa do contribuinte;
- as provas constantes dos autos, em especial o relatório fotográfico e as plantas arquitetônicas extraídas do PA nº 080001729/2020, evidenciam que o lançamento se fundamentou em elementos robustos, não tendo sido apresentados documentos aptos a afastar a presunção relativa do lançamento tributário; e
- a simples alegação de permanência das características antigas do imóvel, desassociada de laudos e demais documentos, não é suficiente para afastar o lançamento.

O contribuinte apresentou Recurso Voluntário (Peça nº 25), alegando, em síntese, que:

- o julgador de primeira instância foi omissos quanto ao argumento de violação ao disposto nos art. 145 e 149, VIII, do CTN, partindo de premissa fática equivocada para formar seus argumentos;
- no local do imóvel, existem 2 lojas germinadas individualizadas, independentes, de proprietários distintos;
- a prova produzida pela Fazenda Pública Municipal é de um processo de rememoração requerido por um antigo inquilino e que não foi finalizado, o que afasta a incidência do art. 50, da Lei Municipal nº 3.368/18;
- a planta mencionada pelo julgador de primeira instância não consta do acervo de plantas aprovadas pela Prefeitura, referindo-se a mero croqui;
- deve ser realizada vistoria, no local, para fiscalizar a situação real do imóvel;
- o lançamento complementar sem o procedimento de fiscalização é uma ofensa ao direito ao contraditório e à ampla defesa;
- a proprietária do imóvel não foi intimada a entregar nenhuma documentação, nem mesmo informada do início de uma ação fiscal;
- a Prefeitura de Niterói já tinha posse da planta do imóvel, desde 1974, sem que tivesse havido qualquer acréscimo de área após a aprovação;
- não existe fato novo que fosse desconhecido à época do lançamento, que pudesse ensejar um lançamento retroativo;
- a nova área apontada na notificação não condiz com a realidade física do imóvel;



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

- a revisão do lançamento, no caso em questão, viola os princípios da legalidade, da irretroatividade tributária, da segurança jurídica e da boa-fé, além de configurar revisão indevida do lançamento por erro de direito;

- qualquer eventual ajuste no lançamento deveria incidir somente sobre uma eventual área adicional efetivamente construída sem regularização, e não sobre a totalidade da área; e

- o Conselho de Contribuintes do município de Niterói possui jurisprudência no sentido da impossibilidade de revisão de ofício de lançamentos tributários, em razão de fatos já conhecidos à época do lançamento.

Requer, portanto, a declaração da nulidade do lançamento e, de forma alternativa, que seja determinada uma diligência ao imóvel para que seja realizada nova medição e, caso haja acréscimo de área construída, seja feita a cobrança somente em relação ao acréscimo de área. Solicita também a alteração do cadastro imobiliário para a sua metragem real e que seja concedido efeito suspensivo ao recurso.

A douta Representação Fazendária exarou o seu parecer (Peça nº 51), assinalando, em suma, que:

- o recurso deve ser conhecido por ser tempestivo e pela parte ser legítima;  
- não houve nulidade do procedimento, pois foi observado o disposto no art. 135 da Lei nº 3.368/2018;

- considerando que houve acréscimo na área construída do imóvel e que o recorrente é obrigado a comunicar ao órgão competente, qualquer alteração no imóvel que afete o cálculo do IPTU, não tendo feito esta comunicação, verifica-se que o lançamento foi efetuado com a observância da legislação municipal;

- se o contribuinte houvesse comunicado as alterações das características cadastrais, no ano de instituição da Decad, teria direito à remissão do valor complementar de IPTU porventura devido, nos termos do Decreto nº 14.420/2022;

- a tramitação do presente processo é justamente a garantia do direito à ampla defesa e ao contraditório;

- não merece acolhimento o pedido de diligência no imóvel, pois a vistoria foi solicitada nos autos do PA nº 080001729/2020 e foi efetivamente realizada em 11/04/2025;

- quando da realização da vistoria, o setor competente confirmou a veracidade das informações constantes da planta de remembramento apresentada;

- tanto a informação prestada pela Fiscalização de Obras em 15/08/2023 quanto a comparação entre a planta aprovada em 1974 (área 162,82 m²) e a planta atual (área 238,08 m²), cujas medidas e áreas foram confirmadas pela vistoria realizada, demonstram a ocorrência de diversas modificações no imóvel;

- o lançamento impugnado não decorre de mera reavaliação ou reinterpretção de informações anteriormente conhecidas pela fiscalização, mas sim da constatação de acréscimo efetivo à área originalmente aprovada pela SMU;

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

- não se vislumbra a ocorrência de erro de direito, no caso concreto, uma vez que não se trata de revisão de lançamento causado por interpretação equivocada da legislação, escolha de dispositivo incorreto ou mudança nos critérios anteriormente utilizados pelo Fisco;

- a combinação dos art. 29 e 30 do CTM com o art. 149, inciso II do CTN leva à conclusão de que é perfeitamente possível a realização de lançamento complementar pela fiscalização tributária municipal, visto que o contribuinte deixou de comunicar à SMF as modificações efetuadas; e

- não cabe à autoridade revisora a exclusão de nenhum dado cadastral que tenha influência na apuração do valor devido, sob pena de se efetuar um lançamento imperfeito tomando-se por base apenas algumas das peculiaridades do imóvel.

A Representação Fazendária concluiu, portanto, pelo conhecimento e desprovisionamento do Recurso Voluntário.

É o relatório. Passo ao voto.

## VOTO

Em sede de admissibilidade, verifico que o Recurso Voluntário deve ser conhecido, tendo em vista que o termo final do prazo recursal foi o dia **04/11/2025** (contagem com base na comunicação por e-mail) e que o sujeito passivo interpôs o recurso voluntário em **23/10/2025**, conforme informações do SCART (Peça nº 30). Constatado, ainda, que a parte é legítima.

No mérito, verifica-se que o litígio tributário se iniciou a partir da interposição de impugnação pelo contribuinte em face da **Notificação de Lançamento de IPTU** (Peça nº 07) que procedeu à revisão de lançamentos do IPTU referentes aos **exercícios de 2022 a 2025**. A referida Notificação relata que foram alteradas:

- a área edificada, de 63 m<sup>2</sup> para 183,04 m<sup>2</sup> de privativa e 55 m<sup>2</sup> de mezanino;
- a característica, de casa para loja;
- a situação, de “isolada recuada” para “recuada geminada”;
- o revestimento externo, de “emboço/reboco” para “especial”;
- a cobertura, de “telha” para “fibrocimento”; e
- o número de instalações sanitárias, de duas para “mais de três”.

Foi informado, ainda, na Notificação de Lançamento, que a situação fática do imóvel existe, pelo menos, desde 2021.

No Recurso Voluntário apresentado pelo contribuinte, são questionados basicamente 6 pontos: (1) omissão da 3ª Turma da JRF quanto ao argumento da violação aos art. 154 e 149, VIII, do CTN; (2) premissa fática equivocada quanto à

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

situação real do imóvel; (3) necessidade de realização de diligência no local; (4) necessidade de realização de procedimento de ação fiscal, com intimação do contribuinte; (5) conhecimento prévio da situação fática do imóvel pela Prefeitura de Niterói, desde 1974; e (6) impossibilidade de revisão retroativa do lançamento.

Cabe examinar, portanto, cada um dos pontos acima.

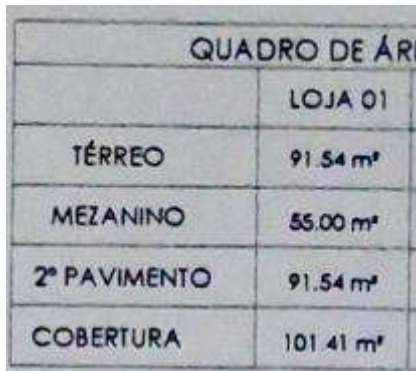
Em relação à alegação de omissão do órgão julgador de 1ª instância quanto ao argumento da violação aos art. 154 e 149, VIII, do CTN (Ponto nº 01), entendo que não houve qualquer omissão, tendo em vista que o voto do Relator, que foi acompanhado pelos outros dois membros da 3ª Turma da JRF, considerou que os elementos probatórios constantes dos autos, em especial, relatório fotográfico e plantas do imóvel, sustentam o lançamento, que teria presunção relativa.

Desse modo, embora não tenha havido menção expressa de que não houve violação aos dispositivos mencionados pelo contribuinte, é plenamente possível compreender dos argumentos expostos no voto condutor, que a retroatividade do lançamento foi reconhecida como legal. Com efeito, não é necessário que o órgão julgador enfrente todas as questões ou argumentos postos pela parte, bastando que, da leitura do voto, se possa inferir os motivos que levaram o julgador a tomar determinada decisão. Assim, no caso em exame, estando devidamente fundamentada a decisão *a quo*, afasta-se qualquer alegação de nulidade.

No que tange à alegação de que houve uma premissa fática equivocada quanto à situação real do imóvel (Ponto nº 02), verifica-se dos autos (BIC, Peça nº 06, fls. 01/02) que o imóvel estava cadastrado como casa e com uma área edificada de 63m².

Contudo, dos elementos constantes dos autos, observa-se que a situação fática do imóvel existente no cadastro imobiliário era diferente da situação efetiva do imóvel. Com efeito, o SEDIL (Peça nº 02, fls. 02) confirmou que os imóveis estavam em conformidade com a planta acosta aos autos do PA nº 080001729/2020. A referida planta (Peça nº 03) apresenta o seguinte quadro de áreas da loja 101:

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|



| QUADRO DE ÁRI |           |
|---------------|-----------|
|               | LOJA 01   |
| TÉRREO        | 91.54 m²  |
| MEZANINO      | 55.00 m²  |
| 2º PAVIMENTO  | 91.54 m²  |
| COBERTURA     | 101.41 m² |

Portanto, verifica-se que a área total edificada da unidade é superior àquela existente no cadastro imobiliário, demonstrando que a situação efetiva do imóvel não corresponde aos dados cadastrais então existentes na SMF. O fato de existir loja no local e não uma casa, como constava do cadastro imobiliário, é corroborado pelas fotos do imóvel (Peça nº 05).

Logo, a premissa fática não foi equivocada, tendo em vista que os próprios documentos constantes dos autos corroboram a divergência da área total edificada do imóvel e a existência de loja no local. Neste aspecto, cabe destacar que o imóvel, por ocasião do pedido de remembramento, já ocupava parte do afastamento frontal, conforme informações do Fiscal de Obras (Peça nº 02, fls. 03), o que denota, novamente, que a situação do imóvel não correspondia ao que estava cadastrado na SMF.

Quanto à alegação de que deveria ser realizada diligência no local (Ponto nº 03), cumpre destacar que o setor competente, SEDIL, já se manifestou nos autos, corroborando as informações que constavam da planta juntada nos autos do PA nº 080001729/2020, no seguinte despacho:

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Processo :</b> 080001729/2020<br><b>Data :</b> 14/07/2020<br><b>Tipo :</b> SMU - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br><b>Requerente :</b> VIVIANE CHAGAS FELIPE FERNANDES<br><b>Observação :</b> RUA CORONEL MOREIRA CESAR 65/ 101 102 ICARAI | <b>Titular do Processo :</b> VIVIANE CHAGAS FELIPE FERNANDES<br><b>Hora :</b> 12:33<br><b>Atendente :</b> NYDIA GOMES VELASCO FONSECA |
| <b>Despacho :</b> Ao CIPTU,<br>Os imóveis, estão de acordo com a planta<br>SEDIL 11/04/2025                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |

Desse modo, entende-se que já houve vistoria no imóvel, com a confirmação das metragens informadas na planta da Peça nº 03, não havendo necessidade de se renovar a diligência no local. Com efeito, tendo em vista o princípio da economia processual, considero que não cabe a realização de nova vistoria no imóvel, sem que



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

tenha sido apresentada justificativa plausível para movimentar novamente a máquina pública.

Relativamente à alegação de que deveria ter sido aberto um procedimento de ação fiscal, com intimação do contribuinte (Ponto nº 04), cumpre registrar que, no âmbito do IPTU, existe um procedimento próprio estabelecido na Lei nº 3.368/2018, no Título III (Dos Outros Processos Administrativos), no Capítulo VI, intitulado “Da Revisão Dos Elementos Cadastrais do Imóvel”, que trata especificamente da forma pela qual a Administração Tributária deve proceder para rever dados cadastrais do imóvel que interferem na apuração da base de cálculo do IPTU.

No art. 139, inciso I, está prevista a possibilidade de inauguração de ofício do referido procedimento, e o § 4º admite que a revisão dos elementos cadastrais, quando motivadora de revisão de lançamento tributário, seja efetuada por meio de um único documento. A referida peça fiscal pode ser impugnada pelo sujeito passivo e, neste caso, inicia a fase litigiosa do procedimento. Dispõe o referido artigo:

**“Art. 139. O procedimento para revisão de dados cadastrais de imóvel poderá ser iniciado: (Redação dada pela Lei nº 3.682, publicada em 31/12/21, vigente a partir de 21/12/21)**

**I - de ofício, caso em que o sujeito passivo poderá apresentar impugnação às alterações cadastrais promovidas sempre que estas resultarem em acréscimo no valor da base de cálculo dos tributos.; ou**

**(...)**

**§ 2º. O procedimento de ofício para revisão de elementos cadastrais do imóvel será iniciado com a abertura de processo administrativo para este fim, por iniciativa do titular do órgão responsável pelo lançamento.**

**(...)**

**§ 4º. Quando a revisão de elementos cadastrais motivar a revisão de lançamento tributário, a notificação de ambos os procedimentos poderá ser feita de forma conjunta, mediante a lavratura de um único documento.**

**§ 5º. As impugnações referidas no inciso I e no §1º deste artigo darão início à fase litigiosa do procedimento e deverão obedecer às regras de competência, aos prazos e aos ritos do capítulo IV, do Título II, desta Lei.”**

Portanto, o procedimento iniciado de ofício pela CIPTU foi realizado em conformidade com a Lei nº 3.368/2018, que dispensa a intimação prévia do contribuinte, bem como a intimação para a apresentação de documentação. Trata-se de um procedimento mais célere e efetivo, no qual a própria Administração

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

Tributária coleta dados e realiza vistoria, quando entende necessária, para rever elementos cadastrais e efetuar, caso necessário, eventual lançamento tributário.

Assim, entendo que a escolha, pelo legislador, da criação de um procedimento específico para fins de IPTU, justifica-se pelo fato de que, muitas vezes, o Fisco já dispõe de elementos que permitam a revisão dos dados cadastrais, podendo abreviar os atos processuais e prevenir eventual decadência quanto ao lançamento do IPTU. No entanto, verifica-se que o legislador teve dois cuidados ao prever o referido procedimento: o primeiro, em permitir também que o próprio sujeito passivo tome a iniciativa quanto ao pedido de revisão de elementos cadastrais, corrigindo eventuais erros que possam interferir no lançamento do IPTU; e o segundo, em assegurar o direito à ampla defesa e ao contraditório, pois a interposição de impugnação permite a discussão da matéria e a garantia ao contraditório.

Desse modo, deve ser afastada a alegação de nulidade por cerceamento do direito à ampla defesa, pois a presente análise, o transcurso do presente litígio, representa justamente o exercício desse direito pelo contribuinte e a observância dos princípios constitucionais por parte da Administração Pública.

No que se refere à alegação de que a Prefeitura de Niterói já tinha o conhecimento prévio da situação fática do imóvel, desde 1974 (Ponto nº 05), cabe assinalar que restou demonstrado nos presentes autos que a situação conhecida pela SMF era diversa da situação fática efetiva do imóvel. Neste aspecto, como recorrido anteriormente, foram realizadas diversas alterações no imóvel que não constavam do cadastro imobiliário nem da planta aprovada em 1974.

Quanto a esta matéria, a Representação Fazendária teve o cuidado de juntar cópia da referida planta (Peça nº 50), no qual se verifica que a área total edificada é diferente da área total edificada efetivamente existente no imóvel, conforme dados extraídos do PA nº 080001729/2020. Além disso, como informado pelo Fiscal de Obras, houve avanço na parte do afastamento frontal do imóvel, assim como foram apurados outros elementos cadastrais que não constavam do imóvel (o fato de ser uma loja, a situação de “recuada geminada”, o revestimento especial, a cobertura de fibrocimento e o número de instalações sanitárias).

Constata-se, portanto, que o conhecimento prévio da situação do imóvel pelo Fisco municipal (o que constava no cadastro imobiliário) era bem distinto da situação efetiva do imóvel, o que justifica a revisão do lançamento tributário do IPTU.

Em relação à alegação de que o lançamento não poderia ter retroagido (Ponto nº 07), cumpre distinguir inicialmente o erro de fato e a mudança de critério jurídico/erro de direito, a fim de saber se o lançamento poderia ou não retroagir.

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

O erro de fato ocorre no plano dos acontecimentos e consiste na comprovação de que, no lançamento anterior, não foram considerados corretamente os fatos que ensejaram o lançamento. Assim, no erro de fato o aplicador valora fato diverso daquele efetivamente ocorrido, equivocando-se ao construir os fatos que constituíram a relação tributária.

Não se trata, portanto, de reinterpretação dos fatos ou de equívoco na interpretação da norma legal, mas sim de apuração de que houve erro de determinado fato (seja por desconhecimento, seja por omissão do contribuinte, seja por falta funcional, seja por ausência da sua prova, etc.) que implica na incorreção do lançamento efetuado anteriormente.

Já a mudança de critério jurídico, que impede a revisão retroativa do lançamento nos termos do art. 146 do CTN, diz respeito à interpretação equivocada da lei ou à alteração nos critérios de aplicação da lei. No caso de interpretação equivocada da lei ocorre um *erro de direito*, mas no caso de alteração de critério não se pode dizer efetivamente que houve erro de direito no critério utilizado, mas apenas a modificação da interpretação da norma.

De qualquer sorte, tanto o ato de corrigir uma interpretação equivocada quanto a decisão que modifica o critério que o Fisco adotava anteriormente somente produzirão efeitos, quando se tratar de um mesmo sujeito passivo, em relação a fatos geradores posteriores à sua introdução.

Feita a distinção entre o erro de fato e a mudança de critério jurídico/erro de direito, verifica-se, no caso em exame, que a autoridade fiscal apurou, nos lançamentos anteriores do IPTU, que não foram considerados aspectos relacionados a fatos já existentes na valoração do imóvel, caracterizando o **erro de fato**.

Com efeito, não houve, no litígio em exame, por exemplo, uma nova interpretação do que seria uma área edificada, do que seria um mezanino, a fim de caracterizar uma mudança de critério jurídico, bem como não houve uma aplicação incorreta de determinada norma tributária, como, por exemplo, ignorar o disposto no art. 13, § 3º, do CTM, que trata da regra de tributação quanto à área edificada do imóvel. O que houve, na verdade, foi um erro na avaliação dos fatos que ensejaram o lançamento. Entendo, portanto, que o caso trata de **erro de fato**.

Por seu turno, tendo em vista os fatos apurados pelo Fisco eram desconhecidos, que a Administração Tributária não tinha conhecimento das alterações promovidas no imóvel, aplica-se o disposto no art. 149, inciso VIII, do CTN, permitindo-se a revisão dos lançamentos, pois o fato era de desconhecimento pela autoridade administrativa competente. Neste aspecto, dispõe o referido artigo:

|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**“Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:**

**(...)**

**VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;”**

O entendimento acima encontra-se em consonância com este Conselho de Contribuintes, como se infere das seguintes decisões:

**“Ementa: IPTU - Recurso voluntário - Lançamento complementar - Imóvel já edificado no lote - Criação de diversas inscrições imobiliárias no mesmo lote - Erro de fato - Possibilidade de lançamento complementar retroativo - Recurso voluntário conhecido e não provido”.**

**(Processo: 030/017277/2022, 1533ª Sessão Ordinária, de 04/09/2024, Rel. Luiz Felipe Carreira Marques)**

**“Ementa: IPTU. Recurso Voluntário. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Forma. Validade de croqui para metragem de imóvel. Competência. Cabe ao Setor de Diligências da Secretaria Municipal de Fazenda efetuar levantamentos, no local, para efeito de revisão ou atualização cadastral. As disposições da Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, não se aplicam aos servidores do Setor de Diligências no exercício de suas atribuições regimentais, uma vez que tais atribuições não se confundem com as atividades reguladas naquela lei. A ausência de detalhamento, na notificação de lançamento, da fórmula de cálculo do valor venal do imóvel não constitui óbice ao exercício do direito de defesa pelo contribuinte, na medida em que os cálculos são realizados conforme critérios objetivos definidos em lei. Atualização. Valores utilizados no cálculo das diferenças anuais de IPTU corrigidos pela variação acumulada do IPCA até o mês de setembro do exercício anterior ao lançamento, conforme o art. 232 do CTM. Erro de fato. Revisão do lançamento de IPTU decorrente de apreciação de fato não conhecido por ocasião dos lançamentos anteriores e efetivada antes de decorrido o prazo decadencial previsto no art. 173, I do CTN. Indeferimento da solicitação de perícia ou nova diligência, reputadas desnecessárias. O procedimento de apresentação da declaração de informações cadastrais do imóvel - Decad, instituída pelo Decreto Municipal nº 14.420/2022, não se confunde com o projeto de recadastramento imobiliário a que se**



|                             |                    |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
| Processo<br>9900153883/2025 | Data<br>10/07/2026 | Folhas |
|-----------------------------|--------------------|--------|

**refere o art. 38 do CTM. Recurso Voluntário conhecido e não provido”.**

**(Processo: 030/012246/2021, 1521ª Sessão Ordinária, de 17/07/2024, Rel. Rodrigo Fulgoni Branco)**

Por fim: quanto ao pedido de que a cobrança seja feita somente em relação ao acréscimo de área, tal procedimento já foi efetuado pela CIPTU, visto que o lançamento se refere a diferença da área edificada, conforme tabelas de fls. 03 a 06 da Peça nº 07; quanto ao pedido de alteração do cadastro imobiliário para a sua metragem real, também já foi efetivado, pois, conforme delineado anteriormente, as alterações cadastrais estão em consonância com a realidade fática do imóvel; e, quanto ao pedido de reconhecimento da suspensão da exigibilidade do crédito tributário, trata-se de previsão expressa do art. 151 do CTN e que é efetuada de ofício pela SMF, não necessitando de declaração ou solicitação formal pelo contribuinte. Nesse aspecto, verifica-se dos autos que tal providência já foi efetuada pelo SCART, conforme documentos das Peças nº 16 e 17.

Em relação ao pedido de diligência, já o analisamos, ao tratar do Ponto nº 03, justificando que não existe fundamento para a sua realização, por já ter sido efetuada vistoria no imóvel pelo SEDIL, que confirmou os dados constantes das plantas juntadas aos autos na Peça nº 03. Assim, por se tratar de diligência desnecessária, aplica-se o disposto no art. 72, § 2º, da Lei nº 3.368/2018, que estabelece:

**“Art. 72. A impugnação mencionará as diligências ou perícias que o sujeito passivo pretender que sejam efetuadas e os motivos que as justifiquem, com a formulação de quesitos referentes aos exames desejados; na solicitação de perícias, o impugnante deverá indicar o nome, o endereço e a qualificação profissional de seu perito.**

**(...)**

**§ 2º Será indeferido o pedido de diligência ou de perícia considerada desnecessária ou impraticável, devendo o indeferimento, devidamente fundamentado, constar do texto da decisão.”**

Diante do exposto, voto pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do Recurso Voluntário.

**Niterói, 10/07/2026.**

**Francisco da Cunha Ferreira  
Conselheiro Titular**

Assinado eletronicamente por:

\* FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA (\*\*.204.727-\*\*)

em 29/07/2026 12:38:27 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

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/02e2d2ec-ebbb-4e82-a941-6a985145e05d>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 58. Despacho nº 99000023582047/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/fef93915-5214-4fca-b687-1ed0aa09a6b4>

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho               |
| Número       | 99000023582047/2026    |
| Assunto      | Certificado da decisão |
| Restrições   | "Interno"              |

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC**  
**PROCESSO: 9900153883/2025**

**CONTRIBUINTE: - MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**

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

**1656ª SESSÃO ADMINISTRATIVA**

**HORA: 10:03**

**DATA: 15/07/2026**

**PRESIDENTE: RODRIGO FULGONI BRANCO**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Francisco da Cunha Ferreira
2. Fabio Dorigo
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: FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

**CC em 15 de julho de 2026**

Assinado eletronicamente por:

\* Rodrigo Fulgoni Branco (\*\*\*.512.177-\*\*) )

em 29/07/2026 15:41:04 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/fef93915-5214-4fca-b687-1ed0aa09a6b4>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 59. Despacho nº 99000023582084/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/b631349e-fcec-4c93-8c36-034357beedb1>

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                        |
| Número       | 99000023582084/2026             |
| Assunto      | Acórdão da decisão nº 3586/2026 |
| Restrições   | "Interno"                       |

## **CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC**

### **DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo nº 9900153883/2025**

**Recorrente: MS Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda**

**Recorrido: Fazenda Pública Municipal**

**Relator: Francisco da Cunha Ferreira**

**DECISÃO:** Por unanimidade o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovemento do recurso voluntário.

### **EMENTA APROVADA**

**"ACÓRDÃO nº 3586/2026 – IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. EXERCÍCIOS DE 2022 A 2025. 1. Alterações cadastrais efetuadas pela CIPTU que correspondem à realidade fática do imóvel, conforme elementos constantes dos autos. 2. Área real edificada do imóvel que não correspondia à área cadastrada na SMF, conforme plantas juntadas aos autos, cujas metragens foram confirmadas pelo SEDIL, justificando a revisão dos dados cadastrais e do lançamento tributário. 3. Diligência que deve ser indeferida, pois o SEDIL já efetuou vistoria confirmatória dos dados constantes das plantas do imóvel. Aplicação do princípio da economia processual. Inteligência do art. 72, § 2º, da Lei nº 3.368/2018. 4. Procedimento de revisão de elementos cadastrais do imóvel que é específico e que se distingue do procedimento de ação fiscal. Previsão específica no Título III, Capítulo VI, da Lei nº 3.368/2018, que foi observado pela Administração Tributária. 5. Garantia ao contraditório e à ampla defesa que foi observada, sendo efetivada pela própria análise do litígio tributário por duas instâncias administrativas. 6. Caracterização de erro de fato desconhecido pela autoridade administrativa, justificando o lançamento retroativo do IPTU. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. Precedentes deste Conselho. 7. A constatação de novo fato desconhecido pela autoridade lançadora autoriza a revisão de todo o lançamento original. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 8. Suspensão da exigibilidade do crédito tributário, no caso de interposição de impugnação ou recurso, que não necessita de pedido formal pelo contribuinte, sendo providência realizada de ofício pela SMF. Inteligência do art. 151 do CTN. 9. Inexistência de omissão na decisão de 1ª instância, que está devidamente fundamentada, não sendo necessário que o órgão julgador enfrente, ponto a ponto, todos os argumentos colocados pelo contribuinte, bastando que, do voto vencedor, seja possível inferir a motivação da decisão. Inteligência do art. 74 da Lei nº 3.368/2018. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DEPROVIDO".**

CC em 15 de julho de 2026.

Assinado eletronicamente por:

\* Rodrigo Fulgoni Branco (\*\*.512.177-\*\*)

em 29/07/2026 15:41:01 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/b631349e-fcec-4c93-8c36-034357beedb1>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 60. Despacho nº 99000023582106/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a6b046e7-a79e-40dc-baa2-78ca4287ecf5>

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                                  |
| Número       | 99000023582106/2026                       |
| Assunto      | Secretaria publicar 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 3586/2026 e demais providências.

CC em 15 de julho de 2026



Assinado eletronicamente por:

\* Rodrigo Fulgoni Branco (\*\*.512.177-\*\*)

em 29/07/2026 15:41:02 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/a6b046e7-a79e-40dc-baa2-78ca4287ecf5>





---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 61. Despacho nº 99000023590597/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/31cd215f-05b5-4ab0-973d-64bb78315d3f>

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                        |
| Número       | 99000023590597/2026             |
| Assunto      | Publicação do Acórdão 3586/2026 |
| Restrições   | "Interno"                       |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
Atos do Prefeito

## DECRETO Nº 901/2026

Dispõe sobre a alteração de nomenclaturas de cargos em comissão no âmbito da Fundação Municipal de Saúde de Niterói- FMS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente,

**CONSIDERANDO** a necessidade de adequação das nomenclaturas dos cargos em comissão constantes do Anexo Único deste Decreto à estrutura administrativa da Fundação Municipal de Saúde de Niterói- FMS;

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Ficam alteradas as nomenclaturas dos cargos em comissão constantes do Anexo Único deste Decreto, sem aumento de despesa, mantidos os respectivos símbolos, atribuições e remunerações.

§ 1º Os atuais ocupantes dos cargos cujas nomenclaturas foram alteradas por este Decreto permanecem nos respectivos cargos, observadas as novas denominações, independentemente de nova nomeação, posse ou exoneração.

§ 2º A Fundação Municipal de Saúde de Niterói – FMS promoverá os registros, apostilamentos e demais atualizações necessárias nos assentamentos funcionais e sistemas de gestão de pessoal.

**Art. 2º.** A alteração de nomenclatura de que trata este Decreto não implica criação, extinção ou transformação de cargos, nem alteração de atribuições ou remuneração.

**Art. 3º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 03 DE AGOSTO DE 2026.

RODRIGO NEVES- PREFEITO

## ANEXO ÚNICO

| CARGO                                    | ESTRUTURA                           | SÍMBOLO | CARGO             | ESTRUTURA   | SÍMBOLO |
|------------------------------------------|-------------------------------------|---------|-------------------|-------------|---------|
| NOMENCLATURA ANTERIOR                    |                                     |         | NOVA NOMENCLATURA |             |         |
| COORDENADOR ADMINISTRATIVO DO PMF        | VIPACAF                             | FMS-4   | ASSESSOR TÉCNICO  | VIPACAF     | FMS-4   |
| CHEFE DA UNIDADE BÁSICA DO BALDEADOR     | UNIDADE BÁSICA BALDEADOR            | FMS-5   | ASSESSOR A        | VIPACAF     | FMS-5   |
| CHEFE DA UNIDADE BÁSICA DE ITITIOCA      | UNIDADE BÁSICA DE ITITIOCA          | FMS-5   | ASSESSOR A        | VIPACAF     | FMS-5   |
| CHEFE DO SERVIÇO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE  | POLICLINICA COMUNITÁRIA JURUJUBA DE | FMS-6   | ASSESSOR B        | VIPACAF     | FMS-6   |
| CHEFE DO SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO        | POLICLINICA COMUNITÁRIA JURUJUBA DE | FMS-6   | ASSESSOR B        | VIPACAF     | FMS-6   |
| CHEFE DO SERVIÇO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE  | UNIDADE BÁSICA DE ITITIOCA          | FMS-6   | ASSESSOR B        | VIPACAF     | FMS-6   |
| CHEFE DO SERVIÇO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE  | UNIDADE BÁSICA VILA IPIRANGA        | FMS-6   | ASSESSOR B        | VIPACAF     | FMS-6   |
| CHEFE DO SERVIÇO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE  | UNIDADE BÁSICA BALDEADOR            | FMS-6   | ASSESSOR B        | VIPACAF     | FMS-6   |
| CHEFE DA SEÇÃO DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO | POLICLINICA COMUNITÁRIA JURUJUBA DE | FMS-7   | ASSESSOR C        | VIPACAF     | FMS-7   |
| CHEFE DA SECAO DE ADMINISTRACAO FMS-7    | UNIDADE BÁSICA DE ITITIOCA          | FMS-7   | ASSESSOR C        | VIPACAF     | FMS-7   |
| CHEFE DA SECAO DE ADMINISTRACAO          | UNIDADE BÁSICA VILA IPIRANGA        | FMS-7   | ASSESSOR C        | VIPACAF     | FMS-7   |
| ASSESSOR Nº 2                            | PRESIDÊNCIA                         | FMS-7   | ASSESSOR C        | PRESIDÊNCIA | FMS-7   |

**Portarias**

**Port. Nº 975/2026-** Exonera, a pedido, **LEONARDO GAMA E SILVA LANGER** do cargo de Diretor, DG, da Fundação Municipal de Educação.

**Port. Nº 976/2026-** Nomeia **GABRIEL BARBOSA SALLES** para exercer o cargo de Diretor, DG, da Fundação Municipal de Educação em vaga decorrente da exoneração de Leonardo Gama e Silva Langer.

**Port. Nº 977/2026-** Exonera **ANTONIO JOSÉ GIESTEIRA DE QUEIROZ** do cargo de Assessor C, CC-3, da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, por ter sido nomeado para cargo incompatível.

**Port. Nº 978/2026-** Nomeia **ANTONIO JOSÉ GIESTEIRA DE QUEIROZ** para exercer o cargo de Assessor B, CC-2, da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, em vaga decorrente da exoneração de Bruno Saif Cosendey.

**SECRETARIA EXECUTIVA****Subsecretaria de Transformação Digital****EXTRATO DE CONVÊNIO**

INSTRUMENTO: CONVÊNIO Nº 001/2026 - SSTD; PARTES: O MUNICÍPIO DE NITERÓI, por intermédio da SUBSECRETARIA DE TRANSFORMAÇÃO DIGITAL – SSTD e FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE NITERÓI - FeSaúde. OBJETO: fomentar a cooperação técnica entre a SSTD/SEXEC e a FESAÚDE, visando à disponibilização de 1.000 (mil) licenças Microsoft, vinculadas ao Contrato SEPLAG nº 006/2024. VALOR: A execução do objeto deste Convênio não implicará transferência ou utilização de recursos financeiros entre os partícipes.

PRAZO: 12 (doze) meses; FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Lei Federal 14.133/2021, Decreto Municipal 14.730/2023, e suas alterações; PROCESSO nº 9900250679/2025.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO****COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD**

**PORTARIA Nº 206/2026 -** A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o que determina o artigo 232 da Lei 531/85 PRORROGAR, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 9900062514/2023, instaurado pela Portaria nº 538/2024.

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 195/2026****Processo nº 9900125910/2025**

A Prefeitura Municipal de Niterói torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará licitação na modalidade Pregão Eletrônico, tipo Menor Preço por Item, em sessão pública eletrônica a partir das 11:00 horas (horário de Brasília-DF) do dia 18/08/2026, através do site [www.compras.gov.br](http://www.compras.gov.br), destinada a Formação de Ata de Registro de Preços para a contratação de serviço de locação de vagas em hotel para acolhimento de população em situação de risco e/ou vulnerabilidade conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Edital e seus anexos, para atender a Secretaria Municipal de Assistência Social e Economia Solidária. O Edital e seus anexos encontram-se disponíveis nos sites [www.compras.gov.br](http://www.compras.gov.br), [www.niteroi.rj.gov.br](http://www.niteroi.rj.gov.br) e no Portal Nacional de Contratos Públicos – PNCP.

O contato para informações e esclarecimentos complementares relacionado ao citado Edital poderão ser realizados à distância pelo e-mail [copli@administracao.niteroi.rj.gov.br](mailto:copli@administracao.niteroi.rj.gov.br).

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA****Ato do Secretário**

**Portaria nº 041/SMF/2026-** Designar a servidora Angélica Evelyn da Silva Guedes, matrícula nº. 1242.056-1, para responder pelo Setor de Diligências SEDIL no período de 03/08/2026 a 02/09/2026, por motivo de férias do titular o servidor Luiz Paulo Amaral do Nascimento, matrícula nº. 1239.826-6

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

- **PROCESSO Nº 030/017715/2018 – SÔNIA MARIA SIMAS BOCLIN BORGES**
- **“ACÓRDÃO 3585/2026: -IPTU.** Recurso voluntário. Revisão cadastral. Alteração de área edificada e das características do imóvel. Anulação dos lançamentos originários por vício de comunicação ao sujeito passivo. Instauração de novo procedimento fiscal. Comprovação, pela fiscalização, das alterações cadastrais. Recurso voluntário conhecido e não provido”.

● **PROCESSO Nº 9900153883/2025 – MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**

● **“ACÓRDÃO 3586/2026 - IPTU. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR. EXERCÍCIOS DE 2022 A 2025.** 1. Alterações cadastrais efetuadas pela CIPTU que correspondem à realidade fática do imóvel, conforme elementos constantes dos autos. 2. Área real edificada do imóvel que não correspondia à área cadastrada na SMF, conforme plantas juntadas aos autos, cujas metragens foram confirmadas pelo SEDIL, justificando a revisão dos dados cadastrais e do lançamento tributário. 3. Diligência que deve ser indeferida, pois o SEDIL já efetuou vistoria confirmatória dos dados constantes das plantas do imóvel. Aplicação do princípio da economia processual. Inteligência do art. 72, § 2º, da Lei nº 3.368/2018. 4. Procedimento de revisão de elementos cadastrais do imóvel que é específico e que se distingue do procedimento de ação fiscal. Previsão específica no Título III, Capítulo VI, da Lei nº 3.368/2018, que foi observado pela Administração Tributária. 5. Garantia ao contraditório e à ampla defesa que foi observada, sendo efetivada pela própria análise do litígio tributário por duas instâncias administrativas. 6. Caracterização de erro de fato desconhecido pela autoridade administrativa, justificando o lançamento retroativo do IPTU. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. Precedentes deste Conselho. 7. A constatação de novo fato desconhecido pela autoridade lançadora autoriza a revisão de todo o lançamento original. Inteligência do art. 149, inciso VIII, do CTN. 8. Suspensão da exigibilidade do crédito tributário, no caso de interposição de impugnação ou recurso, que não necessita de pedido formal pelo contribuinte, sendo providência realizada de ofício pela SMF. Inteligência do art. 151 do CTN. 9. Inexistência de omissão na decisão de 1ª instância, que está devidamente fundamentada, não sendo necessário que o órgão julgador enfrente, ponto a ponto, todos os argumentos colocados pelo contribuinte, bastando que, do voto vencedor, seja possível inferir a motivação da decisão. Inteligência do art. 74 da Lei nº 3.368/2018. **RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.**

● **PROCESSO Nº 9900128889/2025 – ADILSON ANDRADE DANIEL**

● **“ACÓRDÃO 3587/2026 - RECURSO VOLUNTÁRIO. IPTU. IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO. REVISÃO CADASTRAL. ÁREA CONSTRUÍDA. LANÇAMENTO DE OFÍCIO.** 1. Compete ao sujeito passivo manter atualizadas as informações cadastrais perante o Fisco municipal. Art. 29 do CTM. 2. A Administração Tributária possui o dever de rever os lançamentos ainda não atingidos pela decadência tributária, sempre que verificado erro de fato. Art. 16, parágrafo único, do CTM c/c art. 142, parágrafo único, do CTN. 3. Pedido de revisão do valor venal não conhecido, por demandar processo administrativo próprio. **RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA**

**ATO DO SECRETÁRIO**

**PORTARIA SEOP Nº. 42/2026-** O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, no uso de suas atribuições legais, e em observância aos artigos 2º a 27 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, **RESOLVE:**

**DESIGNAR** os servidores abaixo relacionados para atuarem como Equipe de Planejamento da Contratação de empresa especializada na confecção e fornecimento de uniformes de identificação dos novos servidores, previamente aprovados e classificados no Concurso Público, de acordo com a Lei 14.133/2021, que está sendo realizada através do Processo nº [NIT-050115/000220/2026](#), conforme segue:

- **Inirene Salgina Antonio**, Matrícula 1244.313-0;
- **Maria Viviana dos Santos**, Matrícula 1248.344-0;

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**ATO DA SECRETÁRIA**

**PORTARIA SMHRF Nº 43/2026- A SECRETÁRIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE NITERÓI**, no uso de suas atribuições legais e em observância ao disposto nos artigos 7º e 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como nos artigos 2º e 9º do Decreto Municipal nº 14.730/2023, com as atualizações introduzidas pelo Decreto nº 15.612/2024, **RESOLVE:**

**Art. 1º** Instituir a Equipe de Planejamento da Contratação, a Comissão de Fiscalização e os Gestores da contratação referente ao processo administrativo nº [NIT-050124/000075/2026](#) que tem por objeto a aquisição de kits de uniformes e equipamentos de proteção individual (EPIs), compostos por coletes, camisetas polo, bonés, botinas, bolsas e garrafas térmicas, destinados ao atendimento das necessidades da Unidade de Gestão de Projetos (UGP) da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), visando garantir a identificação visual, a segurança, a infraestrutura e as condições adequadas para o desenvolvimento das atividades operacionais de campo no âmbito do Programa Vida Nova no Morro.

**Art. 2º** Designar os servidores abaixo relacionados, pertencentes ao quadro desta Secretaria, para, sob a gestão e presidência do primeiro, constituírem as equipes especificadas no artigo anterior:

**I – Gestores da Contratação:**

- a) **Danielly Brondani dos Santos** – Matrícula nº 1247767-0 (Titular);
- b) **Alan Delfino dos Santos** – Matrícula nº 1247835-0 (Suplente).

**II – Equipe de Planejamento da Contratação:**

- a) **Thiago Ferreira Paes Cavalcante** – Matrícula nº 44108;
- b) **Jôse Araújo Piffer** – Matrícula nº 44068.

**III – Comissão de Fiscalização da Contratação:**

- a) **Daniel Rachid Martins de Barros** – Matrícula nº 1248866-0 (Titular);
- b) **Jôse Araújo Piffer** – Matrícula nº 44068 (Suplente).

**Art. 3º** Compete à Equipe de Planejamento da Contratação a prática dos atos necessários ao desempenho de suas atribuições, em conformidade com o Decreto Municipal nº 14.730/2023, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 15.612/2024.

**Art. 4º** A Equipe de Planejamento da Contratação será automaticamente destituída com a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, nos termos do art. 10-A do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 5º** Compete à Comissão de Fiscalização e aos Gestores da Contratação a prática dos atos necessários ao desempenho de suas atribuições, em conformidade com o Decreto Municipal nº 14.730/2023, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 15.612/2024.

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA**

**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO**

**Proc. administrativo nº 990048998/2026.**

Considerando as informações, documentos e despachos contidos nos autos do processo em epígrafe, relativo a Contratação de empresa especializada na disponibilização de licença de uso de software, em modelo SaaS (Software as a Service), destinado à gestão, operacionalização e execução de pagamentos de benefícios socioassistenciais no âmbito do Fundo Municipal de Assistência Social de Niterói – FMAS, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Economia Solidária, conforme condições e exigências constantes no Termo de Referência do Objeto, **HOMOLOGO** o resultado da dispensa de licitação, **ADJUDICANDO** a empresa **TECHCIDADE INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **32.009.242/0001-32**, com valor total de R\$ **61.500,00 (sessenta e um mil e quinhentos reais)**, com base no art. 75, inciso II da lei 14.133/21, e suas alterações.

**SECRETARIA DE ECONOMIA CRIATIVA E AÇÕES ESTRATÉGICAS**

**AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A Prefeitura Municipal de Niterói, através da Secretaria de Economia Criativa e Ações Estratégicas, em conformidade com o art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021, e no art. 92, caput, do Decreto 14.730/2023, torna público aos interessados que o órgão pretende realizar a contratação de empresa especializada para contratação dos serviços de Buffet. Poderão os interessados solicitar envio do Termo de Referência e apresentarem propostas de preços em até 03 (três) dias úteis, a contar da publicação deste aviso, em horário comercial, ocasião em que a administração selecionará a proposta mais vantajosa. A solicitação e a proposta deverão ser encaminhadas para o e-mail [economiacriativa.niteroi@gmail.com](mailto:economiacriativa.niteroi@gmail.com) até a data limite (06/08/2026, às 18h).

**SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS**

**Atos da Secretária**

**PORTARIA SMC Nº 147/2026-** A Secretária Municipal das Culturas, no uso de suas atribuições legais e considerando a previsão do art. 9º do Decreto Municipal nº 14.730/2023, **RESOLVE:** Art.1º Instituir a Equipe de Planejamento de contratação para o Processo Administrativo nº 9900093846/2026, cujo objeto consiste na concessão de patrocínio para o projeto cultural “15º Interculturalidades”.

Assinado eletronicamente por:

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

em 04/08/2026 11:20:59 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/31cd215f-05b5-4ab0-973d-64bb78315d3f>







---

**Processo (de Revisão de Lançamento de Ofício do  
IPTU/TCIL) nº 9900153883/2025**

**Peça 62. Despacho nº 99000023599454/2026**

---



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1559964c-35f5-4a42-ad5a-5807d03a71f9>

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Espécie/Tipo | Despacho                     |
| Número       | 99000023599454/2026          |
| Assunto      | E-mail comunicando a decisão |
| Restrições   | "Interno"                    |

---

**Cópias dos pareceres do PA 9900153883/2025**

---

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

Data seg, 10/08/2026 12:17

Para SalimSaud Saud <salimsaud@saud.adv.br>

 1 anexo (5 MB)

PROC.990015883.25 EMAIL COMUNICAR.pdf;

Prezados, bom dia.

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento do processo 9900153883/2025 (MS ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS) corrido no dia 15 de julho 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 10/08/2026 12:40:36 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/1559964c-35f5-4a42-ad5a-5807d03a71f9>

