



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: BRUNO SANCHES SILVA

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 128.936-2

TRIBUTO: ITBI

Senhor Presidente e Membros do Conselho de Contribuintes de Niterói,

I. RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por BRUNO SANCHES SILVA contra a decisão proferida pela Junta de Revisão Fiscal (5ª Turma), que, em 28 de novembro de 2025, negou provimento ao recurso interposto contra o indeferimento de pedido de restituição de ITBI.

Histórico Processual

O contribuinte BRUNO SANCHES SILVA adquiriu imóvel situado no Município de Niterói, inscrito sob o nº 128.936-2, e declarou o valor da transação para fins de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

A Coordenação do ITBI (CITBI), no exercício de sua competência fiscalizatória, instaurou o processo administrativo nº 9900167018/2025 para avaliação do imóvel transacionado, tendo em vista indícios de que o valor declarado pelo contribuinte estava abaixo do valor de mercado.

Foi elaborado laudo de avaliação do imóvel, no qual o valor foi arbitrado considerando-se a média de valor do m² obtido a partir de seis diferentes anúncios de apartamentos situados no mesmo edifício onde se localiza o imóvel objeto do lançamento. O referido laudo foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Com base no laudo de avaliação, foi emitida a Notificação de Lançamento de ITBI nº SMF/15094862/2025, com valor superior ao declarado pelo contribuinte.

O contribuinte, ao receber a notificação de lançamento, não apresentou impugnação no prazo legal de 30 dias previsto no art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/2018, optando por efetuar o pagamento integral do ITBI conforme o valor arbitrado pela fiscalização.

Posteriormente ao pagamento, em 23 de julho de 2025, o contribuinte apresentou pedido de restituição parcial do ITBI pago, alegando que o arbitramento do valor pelo Fisco teria sido realizado sem motivação fundamentada e sem oportunidade adequada para apresentar defesa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

O contribuinte fundamentou seu pedido na tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) por meio do Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP), citando o art. 49 do Código Tributário Municipal de Niterói (Lei 2.597/2008) e argumentando que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a instauração de processo administrativo próprio, com direito ao contraditório e ampla defesa.

A Coordenação do ITBI (CITBI) exarou parecer opinando pelo indeferimento do pedido de restituição, com os seguintes fundamentos:

- 1 O arbitramento do valor do imóvel foi realizado no âmbito do processo administrativo nº 9900167018/2025, com laudo de avaliação técnica;
- 2 O contribuinte foi notificado do lançamento e tinha o prazo de 30 dias para impugná-lo, nos termos do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/2018;
- 3 O contribuinte optou por efetuar o pagamento do ITBI sem questioná-lo, o que implica em sua concordância tácita com o lançamento;
- 4 O pedido de restituição não se enquadra nas hipóteses do art. 240 do Código Tributário Municipal;
- 5 A tese fixada pelo STJ no REsp 1.937.821/SP foi observada, pois houve instauração de processo administrativo próprio para o arbitramento da base de cálculo do ITBI.

Com base no parecer da CITBI, a autoridade administrativa de primeira instância indeferiu o pedido de restituição.

Em 16 de setembro de 2025, o contribuinte apresentou recurso voluntário à Junta de Revisão Fiscal, reiterando os argumentos apresentados no pedido de restituição e pugnando pela:

- 1 Revisão do valor arbitrado para fins de ITBI, considerando o valor declarado na escritura de compra e venda, e restituição do valor pago a maior;
- 2 Alternativamente, caso mantido o arbitramento, que sejam apresentados os critérios objetivos e motivados, bem como a fundamentação técnica utilizada para a avaliação do imóvel.

Em 28 de novembro de 2025, a 5ª Turma da Junta de Revisão Fiscal, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso, em decisão cuja ementa transcrevo:

"ITBI. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. INDEFERIMENTO. LANÇAMENTO REALIZADO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO REGULAR, COM POSSIBILIDADE DE IMPUGNAÇÃO. PEDIDO QUE NÃO SE ENQUADRA NAS HIPÓTESES DO ART. 240 DO CTM."



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

A JRF fundamentou sua decisão nos seguintes pontos:

1. Quanto ao arbitramento do valor do imóvel:

A JRF reconheceu que o arbitramento do ITBI foi realizado de forma adequada, no âmbito do processo administrativo nº 9900167018/2025, com laudo de avaliação elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT), considerando seis diferentes anúncios de apartamentos situados no mesmo edifício onde se localiza o imóvel objeto do lançamento.

A JRF afastou a alegação do recorrente de que o arbitramento da base de cálculo do ITBI não teria sido motivado, destacando que o laudo de avaliação apresenta fundamentação técnica adequada.

2. Quanto ao contraditório e à ampla defesa:

A JRF destacou que, antes de efetuar o pagamento da guia de ITBI, o contribuinte poderia ter impugnado o lançamento no prazo de trinta dias da sua cientificação, nos termos do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18. Assim, teria a oportunidade de manifestação do seu contraditório, com ampla possibilidade de defesa.

Entretanto, o contribuinte realizou o pagamento do imposto sem questioná-lo, o que implica em sua concordância tácita com o lançamento.

3. Quanto ao pedido de restituição:

A JRF ressaltou que o pedido de restituição não se enquadra nas hipóteses do art. 240 do CTM, que prevê as situações em que o contribuinte tem direito à restituição de tributo.

Inconformado com a decisão da JRF, o contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário ao Conselho de Contribuintes de Niterói, reiterando os argumentos apresentados nas instâncias anteriores.

II. ANÁLISE PRELIMINAR

Quanto à tempestividade, verifica-se que o contribuinte foi cientificado da decisão proferida pela Junta em 03/12/2025.

O recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes foi interposto tempestivamente, em 17/12/2025 observando o prazo previsto no art. 78 da Lei 3368/2018.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

Portanto, o recurso voluntário é TEMPESTIVO e deve ser CONHECIDO.

III. ANÁLISE DO MÉRITO

Percebe-se que o sujeito passivo busca se utilizar do pedido de restituição para reinaugurar a discussão encerrada administrativamente com a preclusão lógica verificada com o pagamento do tributo regularmente lançado e discutido no processo administrativo nº 9900167018/2025.

Ao sujeito passivo foi plenamente oportunizado o direito de apresentar seus questionamentos impugnando o lançamento realizado em todos os seus elementos essenciais, inclusive em relação à base de cálculo do ITBI.

O pedido de restituição pressupõe a existência de pagamento indevido ou pagamento a maior, decorrente de erro de fato ou de direito no lançamento tributário, ou de decisão administrativa ou judicial que reconheça a ilegalidade da cobrança.

No caso concreto, não houve pagamento indevido. O contribuinte foi regularmente notificado do lançamento de ITBI, com valor arbitrado pela fiscalização com base em laudo técnico de avaliação. O contribuinte tinha o prazo legal de 30 dias para impugnar o lançamento, nos termos do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/2018, mas optou por efetuar o pagamento sem questioná-lo.

Ao efetuar o pagamento sem impugnar, o contribuinte concordou tacitamente com o lançamento, não podendo, posteriormente, utilizar o pedido de restituição como via para rediscutir a base de cálculo do tributo.

Como bem destacou a Junta de Revisão Fiscal em sua decisão:

"Em relação ao contraditório e à ampla defesa, cabe pontuar que, antes de efetuar o pagamento da guia de ITBI, o contribuinte poderia ter impugnado o lançamento no prazo de trinta dias da sua cientificação, nos termos do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/18. Assim, teria a oportunidade de manifestação do seu contraditório, com ampla possibilidade de defesa. Entretanto, o contribuinte realizou o pagamento do imposto sem questioná-lo, o que implica em sua concordância tácita com o lançamento."

Além disso, o recorrente fundamentou seu pedido de restituição em uma interpretação claramente equivocada das teses fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP) nos seguintes termos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

TESE 1:

"A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação"

TESE 2:

"O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN)"

TESE 3:

"O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral"

O Município de Niterói não vinculou a base de cálculo do ITBI à base de cálculo do IPTU e tampouco se utilizou de tabelas de referência unilaterais. O valor do imóvel foi arbitrado com base em laudo de avaliação específico, considerando dados de mercado (seis anúncios de apartamentos no mesmo edifício), utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado da forma que determina a ABNT.

A Tese 2 do STJ estabelece que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.

No caso concreto, o Município de Niterói instaurou processo administrativo próprio (nº 9900167018/2025) para avaliação do imóvel, com elaboração de laudo técnico.

No caso concreto, o contraditório e a ampla defesa foram integralmente assegurados ao contribuinte, por meio do prazo de 30 dias para impugnação do lançamento, nos termos do art. 63 da Lei Municipal nº 3.368/2018.

O contribuinte optou por não exercer seu direito de defesa, efetuando o pagamento sem impugnar o lançamento. Não pode, agora, alegar falta de oportunidade de defesa.

O fisco tem o direito de revisar a quantia declarada, mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa. Foi exatamente o que o Município de Niterói fez:

- 1 Instaurou processo administrativo próprio (nº 9900167018/2025);
- 2 Elaborou laudo técnico de avaliação do imóvel;
- 3 Emitiu notificação de lançamento de ITBI;
- 4 Assegurou ao contribuinte o prazo de 30 dias para impugnação (contraditório e ampla defesa).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 9900179689/2025

Data:

Folhas:

Rubrica:

A terceira tese mencionada veda que o município arbitre previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido de forma unilateral.

No caso concreto, o Município de Niterói não arbitrou previamente a base de cálculo com respaldo em valor de referência genérico. O valor do imóvel foi arbitrado individualmente, com base em laudo técnico que considerou dados de mercado específicos (seis anúncios de apartamentos no mesmo edifício).

Não foi adotado valor prévio genérico para avaliar o imóvel transmitido. Pelo contrário, o Município avaliou o imóvel individualmente, considerando suas particularidades (localização, edifício, características específicas), com base em dados de mercado específicos.

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pelo CONHECIMENTO do Recurso Voluntário e, no mérito, pelo seu NÃO PROVIMENTO, mantendo-se integralmente a decisão proferida pela Junta de Revisão Fiscal.

Niterói, 17 de janeiro de 2026.

RAFAEL HENZE PIMENTEL
Representante da Fazenda Municipal
Conselho de Contribuintes de Niterói

Assinado eletronicamente por:

* Rafael Henze Pimentel (**.720.307-**)

em 18/01/2026 12:49:55 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/565044fa-e74f-44eb-b9e4-90fd77c2fa12>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 23. Despacho nº 99000023220806/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/d6213098-aaa0-4da0-b90e-f00f3322a9c5>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023220806/2026
Assunto	Emitir relatório e voto
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

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

CC em 21 de janeiro de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 21/01/2026 13:56:35 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/d6213098-aaa0-4da0-b90e-f00f3322a9c5>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

**Peça 24. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 3/2026/CC - Conselheiro Ermano
Torres Santiago**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ad96406c-aed6-40fd-835c-c412c6799558>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	3/2026/CC - Conselheiro Ermano Torres Santiago
Assunto	voto do relator
Restrições	"Interno"

EMENTA-RECURSO VOLUNTÁRIO - ITBI – BASE DE CÁLCULO – VALOR VENAL – AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA DO IMÓVEL – ART. 38 E ART. 148 DO CTN – TEMA 1.113 DO STJ – PRESUNÇÃO RELATIVA DO VALOR DECLARADO – AFASTAMENTO MEDIANTE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – LAUDO TÉCNICO FUNDAMENTADO – CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA ASSEGURADOS – AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO – PRECLUSÃO ADMINISTRATIVA – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO COMO VIA INADEQUADA PARA REDISCUSSÃO DA BASE DE CÁLCULO – PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO – MANUTENÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO.- RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Processo nº 9900179689/2025

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de **processo administrativo tributário** instaurado em razão de **pedido de revisão de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI**, formulado por **BRUNO SANCHES SILVA**, relativamente à **Notificação de Lançamento de ITBI nº SMF/15094862/2025**, emitida pelo Município de Niterói.

O lançamento do ITBI decorreu da transmissão onerosa do imóvel situado na **Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 69, Bloco C, Apartamento 901, Bairro Icaraí, Niterói/RJ**, matrícula nº **128.936-2**.

A Administração Tributária municipal apurou a base de cálculo do imposto com fundamento no **valor venal do imóvel**, fixado em **R\$ 520.575,53**, aplicando-se a alíquota

de 2%, resultando na exigência do imposto no montante de **R\$ 10.411,51**, valor que foi **integralmente recolhido** pelo contribuinte.

O contribuinte apresentou **impugnação ao lançamento**, sustentando, em síntese:

- que o valor efetivo da transação foi de **R\$ 320.000,00**, conforme contrato e escritura pública;
- que o Município teria utilizado valor venal de referência dissociado do valor real da operação;
- a aplicação do entendimento firmado pelo **Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.113**;
- a inexistência de procedimento administrativo de arbitramento;
- a juntada de **laudo técnico de avaliação**, apontando estado de conservação precário do imóvel;
- o direito à **restituição do valor pago a maior**.

A autoridade julgadora de **primeira instância administrativa** julgou a impugnação **improcedente**, mantendo o lançamento, sob os fundamentos de que:

- o **valor venal** constitui a base de cálculo legal do ITBI, nos termos do art. 38 do CTN;
- a Administração Tributária possui competência para avaliar o imóvel conforme critérios técnicos e legais;
- o valor declarado pelo contribuinte não vincula automaticamente o Fisco;
- não restou demonstrada a ilegalidade ou erro no lançamento efetuado.

Irresignado, o contribuinte interpôs **recurso voluntário**, reiterando os argumentos da impugnação, insistindo:

- na prevalência do valor da transação como base de cálculo;
- na aplicação do Tema 1.113 do STJ;
- na alegada descon sideração do laudo técnico apresentado;
- no pedido de reforma da decisão recorrida e restituição do indébito.

A **Representação Fazendária**, em parecer regularmente lançado nos autos, manifestou-se pelo **desprovemento do recurso voluntário**, entendendo que:

- o lançamento observou a legislação municipal aplicável;
- o valor venal apurado reflete o valor de mercado do imóvel;
- o Tema 1.113 do STJ não impede o Município de proceder à avaliação fiscal do bem;
- inexistem vícios capazes de ensejar a revisão do lançamento.

É o relatório.

II – VOTO

O recurso voluntário deve ser **conhecido**, porquanto interposto tempestivamente, nos termos da legislação municipal aplicável.

No mérito, entretanto, **não merece provimento**.

A controvérsia submetida à apreciação deste Conselho consiste em verificar a legalidade da base de cálculo utilizada no lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, bem como a existência de eventual pagamento indevido que justifique a restituição pleiteada pelo recorrente.

Sustenta o contribuinte, em síntese, que o valor considerado pela Administração Tributária para fins de apuração do tributo não corresponderia ao valor efetivamente pactuado na transação imobiliária, defendendo a prevalência do valor declarado na escritura pública e invocando a aplicação do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **Tema 1.113**.

Todavia, a análise dos autos evidencia que o lançamento tributário foi realizado em conformidade com a legislação tributária aplicável e com a orientação jurisprudencial consolidada nos tribunais superiores.

Nos termos do **art. 38 do Código Tributário Nacional**, a base de cálculo do ITBI corresponde ao **valor venal do bem ou direito transmitido**, entendido como o valor de mercado do imóvel em condições normais de negociação.

Embora o valor declarado pelo contribuinte constitua elemento relevante para a apuração do tributo, não se encontra a Administração Tributária automaticamente vinculada a tal declaração, sendo-lhe facultado verificar a compatibilidade desse valor com os dados efetivamente praticados no mercado imobiliário.

Tal prerrogativa decorre do próprio **art. 148 do Código Tributário Nacional**, que autoriza a autoridade administrativa a proceder ao arbitramento da base de cálculo quando as informações prestadas pelo sujeito passivo não mereçam fé ou se revelem incompatíveis com os elementos de que dispõe a Administração.

No caso concreto, verifica-se que a Administração Tributária municipal instaurou **procedimento administrativo específico para avaliação do imóvel**, no qual foi elaborado **laudo técnico fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com base em anúncios de unidades imobiliárias situadas no mesmo edifício em que se localiza o imóvel objeto da transmissão.

Tal circunstância demonstra que a apuração do valor venal não decorreu da aplicação automática de valores de referência genéricos ou previamente estabelecidos pelo Município, mas sim de **avaliação individualizada do bem**, realizada com base em dados concretos de mercado e metodologia técnica amplamente reconhecida no âmbito da engenharia de avaliações.

Dessa forma, não se verifica qualquer indício de arbitrariedade ou ausência de motivação no procedimento de apuração da base de cálculo do tributo.

Também não procede a alegação de afronta ao entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **Tema 1.113**, no qual se fixou a orientação de que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, podendo ser afastado pelo Fisco mediante regular instauração de procedimento administrativo destinado à apuração do valor de mercado do imóvel.

No presente caso, tal exigência foi integralmente observada pela Administração Tributária, que instaurou processo administrativo específico para avaliação do bem, elaborou laudo técnico fundamentado e promoveu a constituição do crédito tributário mediante regular **notificação de lançamento**, assegurando ao contribuinte a possibilidade de impugnação administrativa.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inclusive após o julgamento do Tema 1.113, permanece firme no sentido de que o precedente não impede o Município de realizar avaliação administrativa do imóvel, desde que observados os parâmetros do contraditório e da ampla defesa.

Nesse sentido:

“O Tema 1.113 do STJ não impede o arbitramento da base de cálculo do ITBI pelo Município, desde que realizado mediante procedimento administrativo que permita ao

contribuinte o exercício do contraditório.”
(STJ – AgInt no REsp 1.965.973/SP)

No caso em exame, verifica-se que tais garantias foram plenamente respeitadas.

O contribuinte foi regularmente cientificado do lançamento tributário e dispunha do prazo legal para apresentar impugnação administrativa, oportunidade em que poderia questionar todos os elementos constitutivos do crédito tributário, inclusive a base de cálculo adotada pela Administração.

Contudo, conforme se verifica dos autos, o recorrente **optou por não impugnar o lançamento no prazo legal**, efetuando o pagamento integral do imposto conforme o valor apurado pela Administração Tributária.

Tal circunstância configura verdadeira **preclusão administrativa quanto à discussão da base de cálculo do tributo**, uma vez que o contribuinte deixou de exercer, no momento oportuno, o direito de contestar o lançamento tributário.

Posteriormente, após efetuar o pagamento do imposto, o contribuinte formulou pedido de restituição com o objetivo de rediscutir o valor venal atribuído ao imóvel.

Entretanto, o **pedido de restituição não constitui instrumento adequado para rediscussão da legalidade do lançamento tributário**, tampouco se presta a substituir os meios impugnativos próprios previstos na legislação para contestação do crédito tributário regularmente constituído.

Com efeito, o direito à restituição pressupõe a demonstração de **pagamento indevido ou pagamento a maior**, decorrente de erro de fato, erro de direito ou ilegalidade na constituição do crédito tributário, hipóteses que não se verificam no presente caso.

O lançamento foi regularmente constituído, precedido de procedimento administrativo de avaliação técnica e devidamente notificado ao contribuinte, inexistindo demonstração de vício formal, ilegalidade ou erro material capaz de macular o crédito tributário.

Ademais, o laudo técnico apresentado pelo contribuinte possui natureza **unilateral**, não sendo suficiente, por si só, para afastar a presunção de legitimidade e veracidade que reveste os atos administrativos praticados pela Administração Tributária, especialmente

quando não evidenciado erro técnico ou inconsistência metodológica na avaliação realizada pelo Município.

Assim, admitir a rediscussão da base de cálculo do ITBI por meio de pedido de restituição implicaria **indevida reabertura de discussão administrativa já estabilizada**, em afronta aos princípios da segurança jurídica e da estabilidade das relações jurídico-tributárias.

Diante de todo o exposto, verifica-se que o lançamento do ITBI foi realizado em conformidade com a legislação tributária e com a orientação jurisprudencial aplicável, inexistindo fundamentos jurídicos capazes de justificar a revisão do crédito tributário ou o reconhecimento do direito à restituição pretendida.

Acompanho, portanto, integralmente o entendimento manifestado pela Representação Fazendária.

Diante disso, **VOTO NO SENTIDO DE CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E, NO MÉRITO, NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se integralmente a decisão proferida pela Junta de Revisão Fiscal.

É como voto.

Niterói, 06 de março de 2026.

Ermano Santiago

Conselheiro

Assinado eletronicamente por:

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

em 06/03/2026 17:12:24 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/ad96406c-aed6-40fd-835c-c412c6799558>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 25. Despacho nº 99000023323446/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3a03d1a4-9883-4418-975d-af01aa5f3159>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023323446/2026
Assunto	
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Gustavo Grossi Nunes para os procedimentos necessários, tendo em vista seu Pedido de vista dos autos ocorrido na Sessão de Julgamento nº 1622º, realizada em 18 de março do corrente, observando os prazos regimentais.

CC em 18 de março de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 19/03/2026 11:01:08 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/3a03d1a4-9883-4418-975d-af01aa5f3159>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 26. E-mail



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/ca1febd1-79df-423c-b49a-e99943eab055>

Espécie/Tipo	E-mail
Número	
Assunto	Convite para contribuinte assistir voto de vista
Restrições	"Interno"



ENC: Convite Sustentação Oral

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

Data Sex, 12/06/2026 14:28

Para Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Prezado Sr. Bruno, boa tarde.

Informamos que o processo nº 9900179689/2025 retornou à pauta para julgamento no dia 17/06/2026, a partir das 10h, em reunião presencial no Conselho de Contribuintes (Rua da Conceição, 100 - Centro).

Informamos, ainda, que o Sr. poderá participar apenas como ouvinte, tendo em vista que já foi realizada a sustentação oral.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



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

Enviado: sexta-feira, 29 de maio de 2026 12:51

Para: Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Assunto: RE: Convite Sustentação Oral

Prezado Sr. Bruno, boa tarde.

Informamos que o referido processo está aguardando para ser pautado. Assim que tivermos a data, informaremos por aqui.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



De: Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Enviado: sexta-feira, 29 de maio de 2026 09:47

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

Assunto: Re: Convite Sustentação Oral

Bom dia. Alguma atualização?

Att,
Bruno

Em seg., 13 de abr. de 2026 às 09:32, Conselho de Contribuintes

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

Prezado Sr. Bruno, bom dia.

Informamos que o processo nº 9900179689/2025 está aguardando a análise do Conselheiro revisor, que havia solicitado vista dos autos. Assim que for disponibilizado para julgamento, informaremos por este canal.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



De: Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Enviado: sábado, 11 de abril de 2026 16:47

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

Assunto: Re: Convite Sustentação Oral

Prezados, boa tarde.

A avaliação do Conselho de Contribuintes foi concluída?

Att,
Bruno

Em seg., 16 de mar. de 2026, 09:18, Conselho de Contribuintes

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

Bom dia, Sr. Bruno.

Informamos que o seu processo é o único da primeira sessão, que começará às 10h.

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



De: Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Enviado: sexta-feira, 13 de março de 2026 19:27

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

Assunto: Re: Convite Sustentação Oral

Boa noite.

Confirmo a minha participação na referida sessão.

Gostaria de confirmar se será somente a minha sustentação oral neste horário ou se haverão outros casos sendo avaliados no mesmo dia/horário.

Tenho um compromisso agendado para terminar as 10hs, mas irei remarcar caso não seja possível a avaliação do meu caso iniciar a partir das 10:30.

Desde já obrigado!

Att,
Bruno

Em sex., 13 de mar. de 2026, 15:16, Conselho de Contribuintes
<conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br> escreveu:

Prezado Sr. Bruno Sanches, boa tarde.

Tendo em vista o pedido de sustentação oral feito pelo Senhor, informamos que o processo nº 9900179689/2025 está pautado para julgamento **presencial** pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia 18 de março de 2026, com início às 10h.

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

Informamos que a sessão de julgamento será **presencial** na Sala do Conselho de Contribuintes, na Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, localizada à [Rua da Conceição, 100 - Centro - Niterói](#).

Atenciosamente,
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Assinado eletronicamente por:

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

em 16/06/2026 13:35:24 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/ca1febd1-79df-423c-b49a-e99943eab055>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 27. Acórdão



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/2e3f525f-6f91-42e8-8de5-68ba52cce3dd>

Espécie/Tipo	Acórdão
Número	
Assunto	VOTO DIVERGENTE
Restrições	"Interno"

Ementa: ITBI – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO – BASE DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO FISCAL – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – SANEAMENTO AMOSTRAL DEFICITÁRIO, COM APENAS UMA DAS SEIS AMOSTRAS CONSIDERADA REPRESENTATIVA – ESTADO DE CONSERVAÇÃO PRECÁRIO NÃO INCORPORADO AO LAUDO FISCAL – LAUDO TÉCNICO DO CONTRIBUINTE INCONTROVERSO NOS AUTOS – BOLETIM CADASTRAL COM REGISTRO EQUIVOCADO DE CONSERVAÇÃO "1-NOVO" PARA IMÓVEL CONSTRUÍDO EM 1900 – DISCREPÂNCIA DE ÁREA ENTRE CADASTRO (64 m²) E MEDIÇÃO TÉCNICA (52,50 m²) – IMPOSSIBILIDADE PRÁTICA DE IMPUGNAR O LANÇAMENTO CONCOMITANTEMENTE À FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA – PAGAMENTO COMPULSÓRIO PARA FINS DE REGISTRO – DISTINÇÃO ENTRE IMPUGNAÇÃO E RESTITUIÇÃO – ART. 240, I, DO CTM/NITERÓI – TEMA 1.113/STJ – PROVIMENTO – RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR.

Senhor Presidente, demais conselheiros, representantes da Fazenda e presentes.

DO RELATÓRIO:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: BRUNO SANCHES SILVA

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

O contribuinte Bruno Sanches Silva adquiriu, em 01 de julho de 2025, o apartamento 901, bloco C, situado na Av. Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 69, Icaraí, Niterói/RJ (matrícula 128.936-2 e inscrição imobiliária nº 1289362), pelo valor declarado de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais);

O Município, com base no art. 53 do CTM/Niterói (Lei 2.597/2008), instaurou o processo administrativo sob o nº 9900167018/2025, no qual a auditora Nathalie

Gonzalez elaborou laudo de avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14.653-2), fixando o valor venal de referência em R\$520.575,53 (quinhentos e vinte mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e tres centavos);

O contribuinte não apresentou impugnação no prazo de 30 (trinta) dias previsto no art. 63 da Lei Municipal 3.368/2018 e efetuou o recolhimento do ITBI no montante de R\$10.411,51 (dez mil quatrocentos e onze reais e cinquenta um centavos) (alíquota de 2% sobre R\$ 520.575,53);

Em seguida o contribuinte requereu a restituição de R\$ 4.011,51, correspondente à diferença entre o ITBI recolhido e o que seria devido sobre o valor declarado da transação ($2\% \times R\$ 320.000,00 = R\$ 6.400,00$), instruindo o pedido com laudo técnico elaborado por Arquiteta Bárbara Sanches Silva (CAU A116877-0), com vistoria datada de 16 de julho de 2025;

O pedido foi indeferido pelo CITBI, com decisão confirmada pelo DEPAT e mantida pela 5ª Turma da Junta de Revisão Fiscal (JRF), em sessão de 28 de novembro de 2025, por unanimidade;

O contribuinte interpôs recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes (17/12/2025). A Fazenda Municipal, em parecer de 17 de janeiro de 2026, emitido pelo eminente representante Rafael Henze Pimentel, opinou pelo não provimento do recurso. O eminente Relator, Conselheiro Ermano Torres Santiago, votou pelo não provimento do recurso em 06 de março de 2026;

Na 1622ª Sessão Ordinária de 18 de março de 2026, pedi vista dos autos para análise aprofundada da matéria.

Este é o relatório.

DOS FATOS:

O recurso é tempestivo, protocolizado em 17 de dezembro de 2025, dentro do prazo legal. O contribuinte é legítimo e está devidamente identificado nos autos.

A matéria devolvida em recurso questiona a base de cálculo do ITBI fixada pelo Município e requer a restituição do valor pago a maior.

O STJ, no julgamento do REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113), firmou as seguintes teses: (i) a base de cálculo do ITBI é o valor do negócio jurídico ou o valor de mercado do imóvel, prevalecendo o maior; (ii) a declaração do contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, afastável mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa; e (iii) é vedado ao Município estabelecer unilateralmente valor de referência sem processo administrativo.

O Município instaurou o processo 9900167018/2025 e produziu laudo de avaliação, cumprindo, formalmente, o requisito da tese (ii). No entanto, o cumprimento procedimental formal não exaure a análise: a avaliação deve refletir as características específicas do imóvel, incluindo o estado de conservação, conforme a própria ratio do julgado. É nesse ponto que passo a fundamentar o meu voto.

O laudo fiscal pesquisou seis anúncios de apartamentos no mesmo edifício (Av. Jornalista Alberto Francisco Torres, 69). Após saneamento amostral segundo a ABNT NBR 14.653-2, cinco dos seis elementos foram classificados como "NÃO REPRESENTATIVOS" por desvio superior a 15% em relação ao valor de avaliação, tendo sido aproveitado apenas um elemento, sendo ele o elemento 6 com R\$8.057,24/m², resultando na base de R\$ 520.575,53, aplicada sobre a área cadastral de **64 m²**. Neste caso, um laudo baseado em amostra efetiva única (element 6) carece da robustez estatística necessária para sustentar avaliação confiável.

Acresce que o laudo não contém qualquer análise ou fator de ajuste relativo ao estado de conservação do imóvel avaliado. O boletim cadastral registra "CONSERVACAO: 1 - **NOVO**" para uma unidade com ano de construção de 1900 — dado manifestamente inconsistente que não foi corrigido nem questionado pelo laudo fiscal, majorando assim o resultado da avaliação.

O Laudo apresentado, expedido por Arquiteta - Bárbara Sanches Silva (CAU A116877-0), realizou vistoria técnica em 16 de julho de 2025, e juntado ao processo com fotos e documentação das condições verificadas in loco, não foi rechaçado e/ou impugnado pela municipalidade. O laudo descreve instalações elétricas antigas e sem aterramento, tubulações hidráulicas obsoletas, infiltrações ativas nas paredes e teto, pisos e revestimentos desgastados, estado geral de necessidade de reforma total e área privativa real de **52,50 m²**. As fotografias juntadas aos autos confirmam o estado do imóvel: trata-se de imóvel que, no estado em que se encontrava na data da transmissão, exigia reforma total antes de qualquer utilização comparável às demais unidades do mesmo edifício usadas como referência no laudo fiscal.

Esse ponto é economicamente determinante. O valor de mercado de um imóvel em estado precário não se iguala ao de uma unidade similar em bom estado de conservação. O adquirente racional desconta do preço de compra o montante que despenderá para trazer o imóvel a condições comparáveis às do mercado, incluindo os tributos e encargos incidentes sobre a reforma: ISS sobre serviços de construção civil (art. 7º, § 2º, I, da LC 116/2003), contribuições previdenciárias sobre a mão de obra e taxas de alvará. Portanto, esse é o valor imobiliário real. O laudo fiscal ignorou completamente essa dimensão econômica ao equiparar, sem ajuste, o apartamento

901 em estado de degradação total a unidades ofertadas em condições normais de conservação.

A Fazenda Municipal não apresentou contestação e/ou impugnação técnica ao laudo da arquiteta nem às fotografias que integram o processo. O conteúdo fático do laudo e das fotos permanece, portanto, incontroverso nos autos.

Quanto à área, o laudo fiscal utilizou **64 m² (área cadastral)**, ao passo que o laudo técnico apurou **área privativa real de 52,50 m²** — diferença de 11,50 m² (17,97%). Aplicando-se o próprio valor unitário do laudo fiscal (R\$ 8.057,24/m²) sobre a área real, chegar-se-ia a R\$ 423.005,10, valor R\$ 97.570,43 inferior ao arbitrado. Ressalta-se que em relação a metragem, o Contribuinte poderá, através de processo administrativo próprio, rever tal questão.

Os argumentos do eminente representante da Fazenda e voto do Relator — de que a não-impugnação do lançamento no prazo de 30 dias teria tornado o valor arbitrado definitivo, obstando a restituição — confunde dois institutos jurídicos distintos e desconsidera a realidade prática que cercou o pagamento.

Do ponto de vista jurídico, a impugnação ao lançamento é o instrumento processual para contestar o ato de lançamento, sujeita ao prazo de 30 dias, ao passo que o pedido de restituição é o direito subjetivo material do contribuinte de reaver tributos pagos a maior, autônomo em relação ao processo de lançamento e sujeito ao prazo do art. 168, I, do CTN (cinco anos da data do pagamento indevido).

Do ponto de vista fático, o pagamento do ITBI é condição imposta pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro da escritura pública de compra e venda e formalização do negócio. Sem a prova de quitação do tributo, a transferência da propriedade não se consuma. O prazo de 30 dias para impugnação corre simultaneamente ao período em que o contribuinte está empenhado em concluir as formalidades da aquisição: assinatura e registro da escritura, obtenção de certidões, quitação de débitos condominiais, FUNESBOM, foros, laudêmos, se houverem, entrega de chaves e demais providências inerentes à formalização e efetivação da transferência imobiliária. Para um adquirente pessoa física, sem assistência jurídica especializada, a alternativa entre "pagar o ITBI e registrar o imóvel" e "impugnar o lançamento e adiar indefinidamente a conclusão da compra" não é uma escolha livre — é uma compulsão prática ditada pelas próprias regras do mercado imobiliário e pela necessidade de garantir a titularidade do bem adquirido e aproveitar a oportunidade de compra daquele imóvel. O contribuinte agiu da única forma que o contexto lhe permitia: pagou para poder registrar o imóvel e, tão logo percebeu o excesso, buscou a via da restituição.

O art. 240, I, do CTM/Niterói prevê expressamente a restituição de tributos pagos a maior "em face da natureza e circunstâncias materiais do fato gerador efetivamente ocorrido". As circunstâncias materiais do fato gerador do ITBI incluem as características reais do imóvel transmitido — área, estado de conservação, condição física —, que determinam seu valor de mercado na data da transmissão. Se a avaliação fiscal não refletiu o valor de mercado real por desconsiderar o estado de conservação precária e por se basear em amostra única sobre área cadastral divergente, o pagamento é objetivamente maior que o devido. A preclusão do prazo de impugnação opera no plano processual, mas não extingue o direito material à restituição, cujo prazo quinquenal (art. 168, I, do CTN) foi integralmente observado.

DO VOTO:

Pelas razões já apresentadas, meu voto é pelo provimento do recurso, divergindo, com a devida vênia, do Eminentíssimo Relator, para determinar a restituição ao contribuinte do valor de R\$4.011,51 (quatro mil e onze reais e cinquenta e um centavos), correspondente à diferença entre o ITBI efetivamente recolhido (R\$ 10.411,51) e o ITBI incidente sobre o valor de mercado declarado na transmissão (R\$ 6.400,00 = 2% x R\$ 320.000,00), acrescido de correção monetária nos termos da legislação municipal aplicável.

É como voto.

Niterói, 17 de junho de 2026.

Gustavo Grossi Nunes - Conselheiro Revisor



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 28. Despacho nº 99000023498758/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0d58c033-b5e3-4a21-aaf4-89e727f7ff3f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023498758/2026
Assunto	Pedido de vista
Restrições	"Interno"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

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

Telefone: (21) 2620-0403

De ordem ao Conselheiro Carlos Mauro Naylor para os procedimentos necessários, face o Pedido de Vista ocorrido na Sessão de nº 1647ª, realizada nesta data. solicitando observar os prazos regimentais.

CC em 17 de junho de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 17/06/2026 13:14:32 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/0d58c033-b5e3-4a21-aaf4-89e727f7ff3f>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 29. Despacho nº 99000023572495/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/a426d455-2eed-4f7e-9c34-97f2322ff6f1>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023572495/2026
Assunto	cópia do e-mail comunicando retorno do processo em pauta
Restrições	"Interno"

Comunicando a Pauta de Julgamento para o próximo dia 29 de julho de 2026

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

Data Sex, 24/07/2026 11:18

Para Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Prezado Sr. Bruno, bom dia.

Informamos que o processo nº 9900179689/25 retornou à pauta para julgamento no dia 29/07/2026, a partir das 10h, em reunião **VIRTUAL**, cujo o link segue abaixo.

Informamos, ainda, que o sr. poderá participar apenas como ouvinte, tendo em vista que já foi realizada a sustentação oral.

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

Atenciosamente,

Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



Assinado eletronicamente por:

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

em 24/07/2026 11:53:39 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/a426d455-2eed-4f7e-9c34-97f2322ff6f1>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

**Peça 30. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 19/2026/CC - Conselheiro Carlos
Mauro Naylor**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4457a6ed-4afd-41b7-86f9-7f80cdb6993e>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	19/2026/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente nº 19/2026/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Por	Carlos Mauro Naylor
Em	28/07/2026 16:02:37
Razão	erro na ementa



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

**Peça 31. Registro de Voto do Relator e/ou
Divergente nº 21/2026/CC - Conselheiro Carlos
Mauro Naylor**



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/489dbc76-ccde-4fe3-bd08-0fe6e3d17b0e>

Espécie/Tipo	Registro de Voto do Relator e/ou Divergente
Número	21/2026/CC - Conselheiro Carlos Mauro Naylor
Assunto	
Restrições	"Interno"

EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO. ITBI. SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL. PROCEDIMENTO PRÉVIO À OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR DO IMPOSTO. AUSÊNCIA DE COMPETÊNCIA DA DIRETORA DO DEPAT. NULIDADE.

1) O procedimento de solicitação de revisão do valor venal para fins do ITBI é, em consonância com o Tema 1.113 do STJ, prévio ao lançamento do imposto não está previsto especificamente na Lei nº 3.368/2018, sendo aplicável a ele o recurso hierárquico nos termos do art. 168 da referida lei e as regras de competência dispostas no art. 8º-A da Resolução SMF nº 49/2020, que determinam a competência do Coordenador do ITBI para o julgamento da questão.

2) A solicitação da restituição de um valor a título de indébito tem de ser apresentada em formulário próprio e contendo consigo a cópia da decisão que a fundamentar.

Arts. 48 e 53 da Lei nº 2.597/2008; arts. 112, 168, 171 e 177 da Lei nº 3.368/2018; art. 8º-A, I da Resolução SMF nº 49/2020.

RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO NO SENTIDO DE DECLARAR NULA A DECISÃO DA DIRETORA DO DEPAT POR VÍCIO DE COMPETÊNCIA.

Senhor Presidente, demais conselheiros e representantes da Fazenda presentes.

Solicitei vista deste processo e, ao analisá-lo, me deparei com um erro de recepção processual que resultou em nulidade insanável por vício de competência. Em sua petição inicial, o contribuinte solicitou, mediante a utilização de formulário adequado, a revisão de lançamento do ITBI (que, como explicarei melhor a seguir, é, em essência, uma solicitação de revisão do valor venal do imóvel utilizado como base de cálculo do imposto, e não propriamente uma impugnação).

Em adição à solicitação de revisão mencionada, o contribuinte faz, no mesmo processo e utilizando o mesmo formulário, um segundo pedido inteiramente dependente do resultado do primeiro: a restituição do valor de R\$ 4.011,51 que poderia ser considerado como pagamento indevido caso a revisão do valor venal do imóvel para o ITBI fosse efetivamente revisada.

Este segundo pedido jamais poderia ter sido formulado no mesmo processo em que foi feita a solicitação de revisão da base de cálculo do ITBI. O motivo reside em algumas exigências da Lei nº 3.368/2018, dispostas no art. 112:

“Art. 112 O pedido de restituição deverá ser **apresentado por meio de formulário próprio**, observado o disposto no art. 6º desta Lei, e instruído com os seguintes documentos:

(...)

III - **cópia do respectivo ato decisório quando o pedido de restituição se fundamentar em decisões administrativas ou judiciais.**”

A exigência contida no caput do art. 112 é de que o pedido de restituição seja apresentado **em formulário próprio**, o que tem como consequência gerar **um processo específico cujo objeto não é a revisão de um crédito tributário ou de algum dos elementos do cálculo de tributos**. O objeto do processo de restituição é, unicamente, a devolução do valor pago indevidamente ao município pelo contribuinte.

A exigência disposta no inciso III do art. 112 é de que seja apresentada juntamente com o pedido de restituição **a cópia do ato decisório, administrativo ou judicial, que fundamente a restituição**. O fundamento, neste caso concreto, seria a decisão, em favor do contribuinte, da revisão do valor da base de cálculo do imposto em que fosse atendida completamente a demanda solicitada. Porém, se não há ainda decisão sobre essa questão, não é possível ao contribuinte cumprir esse requisito.

Logo, o processo em questão deveria ter sido recebido como pedido de revisão do valor venal do imóvel para fins de cálculo do ITBI. Entretanto, a autoridade competente para analisar a revisão solicitada, o Coordenador do ITBI, não decidiu sobre a questão, remetendo o processo erroneamente à Diretora do DEPAT com um parecer opinativo no sentido de não ser cabível a restituição do imposto. Essa declinação de competência não é cabível. De acordo com o art. 48 da Lei nº 2.597/2008, “na hipótese prevista no art. 53 (arbitramento do valor venal do imóvel para o cálculo do ITBI), se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar a impugnação do lançamento do imposto dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência do lançamento”. Como esse procedimento não está previsto na Lei nº 3.368/2018, que rege o processo administrativo tributário, deve ser aplicada a disposição contida no Capítulo IX da Lei nº 3.368/2018 que trata das normas de regência de todos os processos administrativos tributários que não se submetam aos procedimentos previstos na lei mencionada. Esse capítulo é composto pelos artigos 168 a 171. O art. 168 determina que tais processos serão decididos pela autoridade competente da área, cabendo recurso no prazo de 30 (trinta) dias ao seu superior hierárquico.

Já o art. 171 dispõe que um ato do Secretário Municipal de Fazenda, por exemplo, uma resolução, poderia regulamentar o disposto neste capítulo. Mediante este artigo, a lei oferece o fundamento de validade para que o Secretário Municipal de Fazenda publique uma resolução quando entenda necessário o estabelecimento de regras para a determinação de quem deve ser considerado como “autoridade competente da área” para os fins de cumprimento do disposto no art. 168, por exemplo, quando aplicado a certo tipo de processo. Essa autorização legislativa feita diretamente ao Secretário Municipal de Fazenda, é reforçada mediante o texto de outro artigo da Lei nº 3.368/2018, o art. 177, que dispõe que “as autoridades competentes para o exercício dos poderes decisórios necessários ao cumprimento desta lei” seriam determinadas por ato normativo (resolução) do Secretário Municipal de Fazenda.

Com efeito, a resolução aludida nos arts. 171 e 177 mencionados foi editada e trata-se da Resolução SMF nº 49/2020. O art. 8-A desta resolução dispõe:

Art. 8º-A. Compete ao Coordenador do ITBI:

I - julgar, privativamente, em primeira instância, os pedidos de revisão de lançamento do ITBI, cabendo recurso hierárquico ao Departamento de Fiscalização – DEFIS.

No caso da discussão do valor venal do ITBI em questão neste processo, entendo que o rito processual cabível é o rito do recurso hierárquico previsto no Capítulo IX da Lei nº 3.368/2018, porque o pedido de revisão solicitado tem de ser enfrentado antes da decisão sobre a restituição, já que esta somente pode ser fundamentada se, no caso em questão, for revisto anteriormente o valor venal do imóvel que sirva de base de cálculo do imposto.

Nesse sentido, em função do que determina o inciso I do art. 8º-A da Resolução SMF nº 49/2020, a Diretora do DEPAT não tem competência para julgar a questão em tela.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento do recurso voluntário no sentido de anular a decisão por ausência de competência da Diretora do DEPAT, devendo o presente processo ser decidido pelo Coordenador do ITBI por se tratar de pedido de revisão da base de cálculo do imposto.

Em 29 de julho de 2026,

Carlos Mauro Naylor



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 32. Despacho nº 99000023583602/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/99d31814-445d-4eea-8090-aadafa76a9ad>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023583602/2026
Assunto	Cópia do email comunicando a Pauta de julgamento
Restrições	"Interno"

Retorno para julgamento do processo 9900179689/2025

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

Data Qui, 30/07/2026 12:25

Para Bruno <bssanchesbr@gmail.com>

Prezado Sr. Bruno, boa tarde.

Informamos que o processo nº 9900179689/25 retornou à pauta para julgamento no dia 05/08/2026, a partir das 10h, em reunião **VIRTUAL**, cujo o link segue abaixo.

Informamos, ainda, que o sr. poderá participar apenas como ouvinte, tendo em vista que já foi realizada a sustentação oral.

Solicitamos que acuse o recebimento deste.

O link para acesso à sessão virtual no Teams é o seguinte: <https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:mLjxIUYS7o56vrup96uIIYxvZHcPjzzkOLwINMfYw981@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 30/07/2026 12:56:35 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/99d31814-445d-4eea-8090-aadafa76a9ad>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 33. Despacho nº 99000023600037/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4b13bad3-8687-4a75-b9fa-0e5ad153200b>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023600037/2026
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 99000023600037/2026
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	10/08/2026 16:34:41
Razão	ERRO NA DATA



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 34. Despacho nº 99000023600407/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/1262c5ca-ffac-4499-b7e3-5b04b83fb824>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023600407/2026
Assunto	Certificado da decisão
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC

PROCESSO: 9900179689/2025

CONTRIBUINTE: - SR. BRUNO SANCHES SILVA

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

1660ª SESSÃO ADMINISTRATIVA HORA: 10:05

DATA: 05/08/2026

PRESIDENTE: LUIZ ALBERTO SOARES

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Francisco da Cunha Ferreira
2. Carlos Mauro Naylor
3. Fábio Dorigo
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. (02, 03, 06, 08)

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (01, 04, 05 e 07)

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

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs (X)

VOTO DE DESEMPATE: SIM (X) NÃO ()

RELATOR DO ACÓRDÃO: CARLOS MAURO NAYLOR

CC. em 05 de agosto de 2026

Assinado eletronicamente por:

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

em 11/08/2026 15:54:47 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/1262c5ca-ffac-4499-b7e3-5b04b83fb824>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 35. Despacho nº 99000023600415/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/cc1c56e7-c85f-4682-9cd7-cfc0c4f7c48f>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023600415/2026
Assunto	Acórdão da Decisão de nº 3589/2026
Restrições	"Interno"

CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 9900179789/2025

Recorrente: Bruno Sanches Silva

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Ermano Torres Santiago

1º Revisor: Gustavo Grossi Nunes

2º Revisor: Carlos Mauro Naylor

DECISÃO: Com o voto de desempate do Presidente, o recurso voluntário foi conhecido, no sentido de anular a decisão por ausência de competência da Diretora do DEPAT, devendo o presente processo ser decidido pelo Coordenador do ITBI por se tratar de pedido de revisão da base de cálculo do imposto, nos termos do Conselheiro Revisor Carlos Mauro Naylor Vencidos os votos dos Conselheiros Ermano Santiago, Eduardo Sobral, Paulino Gonçalves e Franciso Ferreira.

EMENTA APROVADA

"ACÓRDÃO nº 3589/2026 – Recurso voluntário. ITBI. Solicitação de revisão do valor venal do imóvel. Procedimento prévio à ocorrência do fato gerador do imposto. Ausência de competência da Diretora do DEPAT. Nulidade. 1) O procedimento de solicitação de revisão do valor venal para fins do ITBI é, em consonância com o Tema 1.113 do STJ, prévio ao lançamento do imposto não está previsto especificamente na Lei nº 3.368/2018, sendo aplicável a ele o recurso hierárquico nos termos do art. 168 da referida lei e as regras de competência dispostas no art. 8ºA da Resolução SMF nº 49/2020, que determinam a competência do Coordenador do ITBI para o julgamento da questão. 2. A solicitação da restituição de um valor a título de indébito tem de ser apresentada em formulário próprio e contendo consigo a cópia da decisão que a fundamentar. Arts. 48 e 53 da Lei 2.597/2008; Arts. 112, 168, 171 e 177 da Lei nº 3.368/2018; Art. 8º-A, I da Resolução SMF nº 49/2020. Recurso voluntário conhecido e provido no sentido de declarar nula a decisão da Diretora do DEPAT por vício de competência".

CC em 05 de agosto de 2026.



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 36. Despacho nº 99000023600419/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/9ccb3f0d-7842-4c70-9511-6d638c787d59>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023600419/2026
Assunto	Secretaria providenciar a publicação do Acórdão 3589/2026
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 3589/2026 e demais providências.

CC em 05 de agosto de 2026.



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 37. Despacho nº 99000023608139/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3f890919-8256-4a3d-898c-c86601f5fc91>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023608139/2026
Assunto	Publicação do Acórdão nº 3589/2026
Restrições	"Interno"

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

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

Art. 3º A Equipe de Planejamento da Contratação será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato ou instrumento equivalente, conforme o art. 10-A do Decreto Municipal n.º 14.730/2023.

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

Atos da Coordenação do IPTU

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

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

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

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

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIA

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

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

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

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

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

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

● 9900179689/2025 – BRUNO SANCHES SILVA

● **"ACÓRDÃO Nº 3589/2026: - Recurso voluntário. ITBI. Solicitação de revisão do valor venal do Imóvel. Procedimento prévio à ocorrência do fato gerador do imposto. Ausência de competência da Diretora do DEPAT. Nulidade. 1) O procedimento de solicitação de revisão do valor venal para fins do ITBI é, em consonância com o Tema 1.113 do STJ, prévio ao lançamento do imposto não está previsto especificamente na Lei nº 3.368/2018, sendo aplicável a ele o recurso hierárquico nos termos do art. 168 da referida lei e as regras de competência dispostas no art. 8ºA da Resolução SMF nº 49/2020, que determinam a competência do Coordenador do ITBI para o julgamento da questão. 2. A solicitação da restituição de um valor a título de indébito tem de ser apresentada em formulário próprio e contendo consigo a cópia da decisão que a fundamentar. Arts. 48 e 53 da Lei 2.597/2008; Arts. 112, 168, 171 e 177 da Lei nº 3.368/2018; Art. 8º-A, I, da Resolução SMF nº 49/2020. Recurso voluntário conhecido e provido no sentido de declarar nula a decisão da Diretora do DEPAT por vício de competência".**

● 9900016772/2026 – NITERÓI SELF STORAGE SPE LTDA

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

● 9900230457/2025

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

Assinado eletronicamente por:

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

em 17/08/2026 12:29:02 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/3f890919-8256-4a3d-898c-c86601f5fc91>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 38. Despacho nº 99000023609358/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/92f22374-6397-47cf-ba2b-7f7cadb22a29>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023609358/2026
Assunto	Cópia do e-mail comunicando a decisão
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 99000023609358/2026
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	18/08/2026 09:38:52
Razão	ERRO NO E-MAIL



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 39. Despacho nº 99000023609394/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/25410b07-d66a-4c68-95bd-187b0dd3d028>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023609394/2026
Assunto	cópia do e-mail comunicando a decisão
Restrições	"Interno"

Termo de Peça Desconsiderada

Título	Despacho nº 99000023609394/2026
Por	Nilceia De Souza Duarte
Em	18/08/2026 12:46:18
Razão	erro



**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 40. Despacho nº 99000023609411/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/60aea5d5-7f92-4c9f-abcd-c147571f424d>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023609411/2026
Assunto	Cópia do e-mail comunicando a decisão
Restrições	"Interno"

FW: Cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão do Conselho de Contribuintes no julgamento do PA 9900179689/25 (Bruno Sanches Silva)

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

Data ter, 18/08/2026 09:29

Para bssanchesbr@gmail.com <bssanchesbr@gmail.com>

 2 anexos (12 MB)

PROC. 9900179689.25 EMAIL COMUNICANDO A DECISÃO.pdf; ACÓRDÃO 3589.26 CORRETO.pdf;

Prezado, boa tarde.

Encaminhamos, cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão deste Conselho de Contribuintes no julgamento do processo 99000179689/25 (Sr. Bruno Sanches Silva) corrido no dia 05 de agosto do corrente exercício, conforme resolução nº 47 Art.10.

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

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

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

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

Contamos com o seu apoio.

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

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

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

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

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

Solicitamos a confirmar o recebimento do presente.

Assinado eletronicamente por:

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

em 18/08/2026 09:55:56 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/60aea5d5-7f92-4c9f-abcd-c147571f424d>





**Processo (de Revisão de Lançamento de ITBI) nº
9900179689/2025**

Peça 41. Despacho nº 99000023621547/2026



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

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3e3866ca-a771-48dc-a3cc-640b4eeaf7aa>

Espécie/Tipo	Despacho
Número	99000023621547/2026
Assunto	Tomar conhecimento
Restrições	"Interno"