

0307013 236118

Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 238087-1

39

CONCLUSÃO

Assim,

1 - Considerando que o imóvel, originalmente, uma casa velha transformada em salas comerciais com 290m², onde funciona uma pequena empresa à beira da falência, devido a crise do País, onde os comércios e indústrias tem Fechado suas portas, por falta de vendas, clientes e serviços, com baixo faturamento, sendo o referido imóvel com pisos e azulejos antigos, paredes com infiltrações, casa velha transformada em imóvel não residencial, próximo do morro da Boa Vista, imprensado com a Favela do Sabão e o Morro do Holofote, localizada no Fonseca onde ocorrem constantes assaltos devido as proximidades com as Favelas.

2 - Considerando que o terreno do imóvel confronta-se com o RIACHO existente nos fundos, o que impede um novo projeto para o local.

3 - Considerando que O Metro quadrado na construção civil, hoje custa em média R\$ 791,00 no país, diríamos que o imóvel objeto da avaliação com 290m² x R\$ 791,00, seria R\$ 229.390,00, bem próximo dos 259.011,48 do Valor Venal, isto, se o imóvel tivesse construído hoje, ou seja, se fosse um imóvel de primeira locação, mas se contar com a depreciação, do imóvel ora avaliado, valeria em torno de R\$ 200;000,00

4 - Considerando que a crise no País está tão feia, que milhares de brasileiros com imóveis em área de risco, tem perdido seus imóveis para milicianos e traficante e o imóvel encontra-se na área do Fonsequistão. **Concluimos que não justifica aumentar o valor Venal do IPTU.**

5 - Considerando que o proprietário de imóveis tem abaixado os valores de alugueres e feito acordos para não perder seus locatários, pelas dificuldades de se alugar os imóveis,

6 - Considerando que a nossa cidade tem centenas de lojas e imóveis comerciais fechados, que o objeto da presente, foi transformado em salas comerciais, portanto perdeu no seu VALOR COMERCIAL.

5 - Considerando que a crise do mercado imobiliário, a escassez do dinheiro, a queda nas vendas e que os imóveis estão sendo vendidos pela metade do preço, até 70%(setenta por cento) menor do que o valor do imóvel, anteriormente praticado, somos de opinião que o Valor da Avaliação para venda é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Solicitante: Magneplan Engenharia Ltda.

Niterói, 27 de Agosto de 2018.



Osvaldo Gomes Bomfim
Gerente Geral
CRECI: 19537
CNPJ: 32.540.163/0001-53

Osvaldo Gomes Bomfim - Corretor de Imóveis - CRECI - 19.537

CLAUDIO DIAS PINHEIRO
MARCO AURELIO DA SILVA 30/04/3226/18
SELMA JOVENTINO BATISTA
Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 238047-1
RUA DA CONCEIÇÃO, 178 - Telefones 719-3992 / 719-2811 - Niterói - RJ fls. 194

38

LIVRO nº 489
FOLHA nº 194
ATO nº 097

Escritório de Registro de Imóveis
Téc. Jud. Juramentado
Rua da Conceição, 178
Niterói - RJ
Tel: 719-2811

Com Pacto Comissório
ESCRITURA pública de compra e venda/que
entre si fazem JOSÉ MARIA ANDRADE E
S/M.....
como outorgante(s), e de outro lado, como
outorgado(s) MAGNEPLAN ENGENHARIA -
LTDA.....
na forma abaixo:

noventa e dois
Saibam quantos esta virem que, no ano de mil novecentos e ~~oitenta e~~ ~~xxxxxxx~~,
aos 13 dias do mês de fevereiro do dito ano, nesta cidade de Niterói, Estado do Rio
de Janeiro, no Cartório do 14º Ofício de Notas, instalado à rua da Conceição nº 178,
perante mim, Técnico Judiciário Juramentado, matrícula .06/3116., a qual será distri-
buída no prazo da lei, ficando dispensada a presença de testemunhas nos termos do
entendimento do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça, compareceram partes
entre si justas avindas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante(s) vende-
dores) JOSÉ MARIA ANDRADE, brasileiro, aposentado, e sua mulher-
e) SA LOPES ADÃO, portuguesa, do lar, casados pelo regime da co-/
munhão de bens, portadores das identidades nºs 80356907-8 do IFP-
de 15-10-90 e nº 2262576-1 do SE/DPMAF de 07-04-86 e inscritos -
no CPF sob o nº 040.564.937/15 residentes na rua Carlos Maximinia
nº 67, nesta cidade;.....

Escritório de Registro de Imóveis
14º Ofício
Claudio Dias Pinheiro
Téc. Jud. Juramentado
Rua da Conceição, 178
Niterói - RJ
Tel: 719-2811

e de outro lado, como outorgado(s) comprador(es), MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.
com sede na rua Cel. Gomes Machado nº 354 - Centro, nesta cidade
inscrita no CGC sob o nº 30.344.600/0001-38, neste ato represen-
tada por seu sócio gerente, WILSON PINTO TEIXEIRA; brasileiro, -
casado, engenheiro, portador da identidade nº 1.241-D Crea exp-
em 18-12-1984 e inscrito no CPF sob o nº 175.963.197/34 residen-
te nesta cidade, nos termos do contrato social registrado na Ju-
cerja.....

Escritório de Registro de Imóveis
14º Ofício
Claudio Dias Pinheiro
Téc. Jud. Juramentado
Rua da Conceição, 178
Niterói - RJ
Tel: 719-2811

Handwritten signature/initials on the left margin.

ANTONIO SCISINIO DIAS
14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Sub-Oficial: Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada,
Rua da Conceição, 178 - Centro
Tel.: 719-2992 - 719-2811

Fabiola Campos Alves
Mat. 238987-1

030/013 236/18

39

reconhecidos como os próprios de que trato de mim Técnico Judiciário Juramentado, a luz das identidades exibidas. do que porto por fé. Então, pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que: 1 — por escritura pública de compra e venda, lavrada em notas do 14º Ofício desta cidade, no Lº 207 fls. 195 em 15-06-76 devidamente registrada no Registro de Imóveis competente, da 5ª Circunscrição desta Comarca, na matrícula nº 703 em 29-06-1976.-----

eles tornaram-se senhores e legítimos possuidores do imóvel, constante de: rua Carlos Maximiliano nº 67 (sessenta e sete), no 4º subdistrito do 1º distrito deste Município, e respectivo terreno próprio que no todo mede: 14,10m de largura na frente, igual largura nos fundos onde confronta com o riacho ali existente, por 37,05m de extensão de frente a fundos pelo lado direito onde confronta com o lote - nº 02 de Terencio Ferreira da Silva ou sucessores, e pelo lado - esquerdo 37,60m confrontando com o prédio nº 69, estando inscrito na PMN sob o nº 031.948-3.-----

ANTONIO SCISINIO DIAS
14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Sub-Oficial: Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada,
Rua da Conceição, 178 - Centro
Tel.: 719-2992 - 719-2811
Niterói RJ

2 — O imóvel em tela se encontra livre e desembaraçado de quaisquer onus, público ou particular, inclusive hipotecas legais ou convencionais.-----

bem como de quaisquer tributos federal, estadual, municipal ou autárquico; 3 — ajustou e combinou com o(s) outorgado(s) comprador(es) a vender o imóvel acima descrito e caracterizado, o que ora o faz, pelo preço e quantia certa de Cr\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de cruzeiros).-----

Fabiola Campos Alves

14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Escritório Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada
Rua da Inocência, 178 - Centro
Tel: 2992 - 719-2817
Niterói RJ

Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 228987-1

030/013236/18

fls. 195

4 - pelo outorgado(s) comprador(es) foi dito que nos termos do ajustado, efetivava o pagamento do preço ajustado, em moeda corrente nacional, na forma seguinte: .. Cr\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de cruzeiros) pagos neste ato, do que dão plena quitação, para nada mais reclamarem; e os restantes para ser pago através de duas notas promissórias no valor de Cr\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), cada uma

5 - o(s) outorgante(s) confessa e declara expressamente já haver recebido todo o preço pactuado, e pago(s) e satisfeito(s) da(o) ao outorgado comprador plena e geral quitação, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa, obrigando-se em todo tempo, como se obriga(m) a responder por evicção de direito, sendo o outorgado(s) comprador(es) a par e salvo de quaisquer dúvidas futuras e permitindo na pessoa(s) dele(s) outorgado(s) comprador(es) todo seu domínio, posse, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da cláusula "constitutiva".

Pelo(s) outorgado(s) comprador(es) me foi dito) DIGO, cada uma, vencendo-se a primeira em 13-03-1992 e a segunda e última promissória no dia 06-04-1992, promissórias em caráter pro-soluto, que ficam vinculadas a presente escritura. DO PACTO COMISSÓRIO: Que pelo pacto comissório, na forma do art. 1.163 do C.C. fica expressamente estipulado que o atraso no pagamento de qualquer promissória por mais de 05 (cinco) dias, acarretará o desfazimento da presente venda, independentemente de aviso judicial ou extrajudicial, perdendo a outorgada em benefício dos outorgantes, todas as quantias que até então houver pago. 5) Que assim, por força dessa escritura e com a condição pactuada, transmitem todo o domínio, posse, direito e ação que exerciam sobre o referido imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros ou sucessores, a fazê-la sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da Lei. O imposto de transmissão inter vivos devido pela presente transação foi pago através da guia de nº 9200845-3 pagamento de imposto Cr\$ 1.309.628,98 no Banco 029 Agencia Niterói, Operação 080 em 13-02-1992, em nome do outorgado. Foram apresentadas as certidões negativas de praxe exigidas pelo Decreto nº 93.240 de 09-09-86.

CARTÓRIO SCISÍNIO DIAS
14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Escritório Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada
Rua da Inocência, 178 - Centro
Tel: 2992 - 719-2817
Niterói RJ

ARTORIO SCISINIO DIAS
14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Substituído: Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada,
Rua da Conceição, 178 - Centro
Tel.: 719-2992 - 719-1871
Niterói RJ

Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 222087-1
030/013236/10

Os emolumentos no valor de Cz\$ 200.226,00 foram cobrados de acordo com a tabela VIII, letra Z, do Regimento de Custas, e serão recolhidos na Ag. Banerj, R. Barão do Amazonas, no próximo dia útil. E por acharem assim contratados, me pediram lhes fizessem a presente escritura que, sendo-lhes lida em voz alta, a eles outorgante(s) e outorgado(s) a outorgaram e aceitaram e assinam — Eu
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Auxiliar Cartorário registrado no IAPAS, Cart. Trab. n.º 83.400
xx datilografei. E eu Técnico Judiciário Juramentado matrícula n.º 06/3116 responsável pelo ato, colhendo a seguir as respectivas assinaturas, para no final ser encerrado pelo tabelião.

ARTORIO SCISINIO DIAS
14.º Ofício
Oficial - Scisínio Dias
Substituído: Darcy S. Scisínio Dias
Téc. Jud. Juramentada,
Rua da Conceição, 178 - Centro
Tel.: 719-2992 - 719-1871
Niterói RJ

O Tabelião: Darcy S. Scisínio Dias

José Maria Andrade
José Maria Andrade

Rosa Lopes Adão
Rosa Lopes Adão

[Assinatura]
Magneplan Engenharia Ltda.

ARTORIO SCISINIO DIAS - 14.º OFICIO DE NOTARIAS
Tabelião: Darcy S. Scisínio Dias
Substituto: Darcy S. Scisínio Dias

TABELIONATO

CERTIDÃO Certifico e poria por fé, que de conformidade com o art.º 334 e seguintes da Prov. n.º 92/84, e, edito pelo Exmo. Sr. Dr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça, de data de 08-10-1984, e mais ainda do art.º 19 e seguintes da Lei n.º 8015 de 21-12-79 (Registro Público), a reprodução referente ao teor, feita do original inserido no LIVRO 1489, fls. 194 em 03.02.92 para que produza os seus efeitos legais.

Niterói, 03 de Fevereiro de 1992

Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 238087-1

42

030/013236/18



Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria de Tributação

Notificação de Lançamento de IPTU / TCIL
Processo 030/013236/2018

Dados do imóvel

Inscrição de IPTU: 31948-3
Endereço: RUA CARLOS MAXIMIANO Nº 67
Proprietário: FONSECA - NITERÓI
CNPJ: MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.
053.669.097-91

Cálculo das diferenças de IPTU / TCIL

(Valores atualizados com base no índice oficial usado pela SMF)

Base de cálculo do IPTU - valor venal (R\$):	470.796,83	Alíquota:	1,2%
Cálculo das diferenças de IPTU e TCIL			
IPTU cobrado no carnê (R\$):	2.590,11	TCIL cobrada no carnê (R\$):	224,87
IPTU devido (R\$):	5.649,56	TCIL devida (R\$):	299,82
Diferença de IPTU anual (R\$):	3.059,45	Diferença de TCIL anual (R\$):	74,95
Diferença anual de IPTU/TCIL (R\$):	3.134,40		
Diferença - 2013 a 2017 (R\$):	15.672,00		
Diferença - 2018 (R\$):	3.134,40		
Diferença total (R\$):	18.806,40		

(Art. 16 da Lei Municipal 2.597/2008
c/c art. 145 e art. 173 do CTN)

Prazos

Vencimento: 10/10/2018
Prazo para impugnação: 30 dias após ciência do lançamento
(Art. 20 da Lei Municipal 2.597/2008)

Base Legal:
Lei Municipal 2.597/2006, em especial, artigos 4º a 38, artigos 166 a 171 e Anexo II.
Correção monetária conforme a Lei Municipal 1.813/2000 c/c artigo 231, parágrafo único, da Lei Municipal 2.597/2006.

030/013236/1 Fabíola Campos Alves de Sá
 Matr. 238087-1

35



**FICHA DE LANÇAMENTO
 TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS 2016**

Inscrição	31948-3		Distrito	1		Zona	06		Quilômetros	061		Linha	1736	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	Área (m²)	580	Área Lote de Vít.			Metro Linear de Parcela - VL (m)	5.158,03							
14														
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO	Nº de Unidades no Lote	01		Área Total (m²)	290									
290														
Valor Venal (R\$)	259.011,48		Aluguel (R\$)	1		IPRTU (R\$)	2.590,11							
259.011,48														
TCIL (R\$)	224,87		Desconto NINVA (R\$)	0,00		Total (R\$)	2.814,98							
224,87														

Nome do Proprietário	MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.		
Endereço	RUA CARLOS MAXIMIANO 67		
	FONSECA		
24120-000	NITERÓI RJ		
24120-000	NITERÓI RJ		
01 - CASA	1 - RESIDENCIAL		
01 - CASA	1 - RESIDENCIAL		

O CPF/CNPJ DO PROPRIETÁRIO NÃO CONSTA NO NOSSO CADASTRO, ENTRE EM CONTATO COM A CENTRAL DE RELACIONAMENTO DA SRF PARA ATUALIZAÇÃO.

Base legal de lançamento: artigos 10, 11, 12 da Lei 2.897/08a (Código Tributário de Niterói)

030/013 236/18

Fabiola Camp...
 Mat. 2.550.487-1
 PROCESSO: 030/0010202/2011
 PROCNIT



**FICHA DE LANÇAMENTO
 TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS 2018**

Inscrição	31948-3	Distrito	1	Zona/Quilata	08 061	Lote	1736
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO (Área (m²))	14	Área Lote de Vila		Metro Linear de Testada - (V) (C3)		Área Total (m²)	5.158,03
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO (Área Construída (m²))	290	Nº de Unidades no Lote		Área Total (m²)			
Valor Venal (R\$)	259.011,48	Alíquota (%)	1	Área Total (m²)	290		
TCIL (R\$)	224,87	Desconto Não/Nota (R\$)	0,00	Área Total (m²)	2.590,11	Total (R\$)	2.814,98

Nome do Proprietário
MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

Endereço
RUA CARLOS MAXIMIANO 67

FONSECA
 24120-000 NITERÓI RJ

Utilização
1 - RESIDENCIAL

Característica
01 - CASA

Predial

Área importante

O CPF/CNPJ DO PROPRIETÁRIO NÃO CONSTA NO NOSSO CADASTRO. ENTRE EM CONTATO COM A CENTRAL DE RELACIONAMENTO DA SMF PARA ATUALIZAÇÃO.

Base legal de lançamento: artigos 10, 11, 13 de Lei 2.597/2008 (Código Tributário de Niterói)

030/013 236/18

Fabiola Campos Alves
 Mat. 238087-1

38

Nome do Proprietário MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.	
Endereço RUA CARLOS MAXIMIANO 67	
FONSECA	
24120-000 NITEROI RJ	Utilização
Característica 01 - CASA	1 - RESIDENCIAL
Predial	
Áudio Importante	

Base legal de lançamento: artigos 10, 11, 13 da Lei 2.897/2008 (Código Tributário de Niterói)

PREFEITURA
NITERÓI
 FAZENDA

**FICHA DE LANÇAMENTO
 TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS 2017**

Inscrição	0 2N Quadra	Lote
31948-3	1 08 0061	1736
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO		
Área (m²)	Área Lote de Vila	Valor M. Linear, Teóricas (M)
14 560	0	5.030,26
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO		
Área Usad/Comum (m²)	Alíquota (%)	Área Total (m²)
290	01	290
Valor Venal (R\$)	Alíquota (%)	IPU (R\$)
252.595,54	1	2.525,96
ICIL (R\$)		Total (R\$)
219,30		2.745,26

A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO
IMÓVEL É DE 290m^2 E NÃO
 335m^2 CONFORME PENSA A PMN.
É QUE, ERRADAMENTE, CONSIDEROU
CÉRCA DE 45m^2 QUE NÃO PODEM
SER CONSIDERADOS COMO ÁREA
CONSTRUÍDA, SOB O 2º ANDARIMENHO,
QUE É A PASSAGEM PARA O
TERMINO NOS FUNDOS DO IMÓVEL.

030/013236/18

Paula <paula@14oficioniteroi.com.br>

Para

magneplan@yahoo.com.br

Hoje em 17:07

Prezado,

Seu pedido foi realizado, cujo protocolo 1739, ficará pronto em até 5 dias úteis.

Atenciosamente,

Cartório 14º Ofício de Niterói



Processo	Data	Rubrica	Folhas
030013236/2018	04/01/2019		44

Paula de Oliveira Marques
Fiscal de Tributos
Matr. 242.417-0

IMPUGNANTE: MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA

INSCRIÇÃO IPTU: 031.948-3

IPTU – IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – INÉPCIA DA PETIÇÃO

Ao Coordenador de Estudos e Análise Tributária,

Trata-se de impugnação ao lançamento complementar do IPTU e TCIL referente aos exercícios de 2013 a 2018 do imóvel de inscrição nº 031.948-3.

O referido crédito tributário é oriundo de uma revisão de ofício dos lançamentos do IPTU e da TCIL para o imóvel de inscrição supracitada em razão de terem sido apuradas divergências cadastrais existentes desde 2012, pelo menos, conforme fls. 04/05, 07/09, 13 e 17.

Inconformado, o contribuinte interpôs a impugnação de fls. 20, alegando somente que o valor venal do imóvel estaria sobrestimado, juntando, como prova, dois laudos de avaliação a fls. 27 e 29/34. Solicita, por fim, que os cálculos fossem revistos.

Com efeito, da leitura da impugnação interposta, verifica-se que o Impugnante não contestou os fatos que fundamentaram o lançamento complementar: limitou-se a aduzir que o valor venal do imóvel estaria elevado, sem refutar as alterações apuradas que culminaram no crédito tributário lançado.

Nessa esteira, em relação aos requisitos da petição administrativa, o art. 9º do Decreto nº 10.487/09, que disciplinava o processo administrativo-tributário no âmbito do Município de Niterói na época da interposição do recurso, dispunha, em seu inciso IV, que:

Art. 9º Ao contribuinte ou ao sujeito passivo, ou seu representante legal, é assegurado o direito de requerer sobre matéria tributária, **devendo a petição conter:**

I - nome completo do requerente;

II - número da inscrição fiscal, se o requerente for contribuinte no Município;

III - endereço completo;

IV - a pretensão e seus fundamentos.

§ 1º A petição será indeferida de plano quando manifestamente inepta ou quando a parte for ilegítima, sendo, contudo, vedado a qualquer servidor recusar seu recebimento.

§ 2º É proibido reunir, na mesma petição, matéria referente a tributos diversos, bem como defesa ou recurso relativo a mais de um contribuinte ou atuação, lançamento ou decisão.



Processo	Data	Rubrica	Folhas
030013236/2018	04/01/2019	Paula de Oliveira Marques Fisca de Tributos Mat. 242.417-0	45

Assim, verifica-se que a pretensão e os fundamentos são requisitos indispensáveis da petição, não havendo como a autoridade administrativa rever um lançamento em que não há provas e justificativas que fundamentem a revisão.

No caso dos autos, constata-se que a petição não contém os fundamentos da impugnação ao lançamento complementar: o contribuinte pretendeu, em verdade, discutir a própria base de cálculo do IPTU, a qual é o valor venal do imóvel¹, e não os fatos que ensejaram o crédito tributário ora discutido, que foram as divergências cadastrais apuradas.

Sendo assim, se entendia que o valor venal do imóvel apurado pelo Município não estaria em consonância com o valor de mercado, deveria o Impugnante ter ingressado com processo próprio, com vistas à revisão da base de cálculo, conforme previsão contida no art. 12 do CTM e regulamentada nos arts. 129 e ss. da Lei nº 3.368/18. Vejamos:

CTM: Art. 12. **O valor venal do imóvel**, apurado de acordo com o disposto no art. 13, reveste-se de presunção relativa de certeza e **poderá ser revisto pela Administração Fazendária, a partir de solicitação do contribuinte**, através de processo administrativo instaurado de acordo com regulamento, considerando-se os seguintes fatores:

- I - localização, área, características e destinação da construção;
 - II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;
 - III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;
- (...)

Lei nº 3.368/18: Art. 129. O procedimento administrativo de revisão do valor venal de imóvel para os efeitos do IPTU será desenvolvido na forma deste Capítulo, sem prejuízo da aplicação das demais normas desta lei.

§ 1º Não integram o procedimento de que trata este Capítulo os expedientes que objetivem a alteração do valor venal de imóvel como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais que sejam parte dos critérios técnico-legais de sua definição.

§ 2º Consideram-se critérios técnico-legais aqueles previstos expressamente em lei que orientaram a indicação do valor venal do imóvel originalmente fixado.

¹ Art. 11 do Código Tributário Municipal (CTM - Lei nº 2.597/08): A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.



Processo	Data	Rubrica	Folhas
030013236/2018	04/01/2019	Paula de Oliveira Marques Fiscal de Tributos Matr. 242.417-0	46

Art. 130. O procedimento para revisão do valor venal de imóvel se inicia por meio de petição protocolada após ciência do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

§ 1º O pedido de revisão deverá ser acompanhado de documentos e demais elementos de prova que atestem a incorreção do valor lançado pela autoridade administrativa, ficando dispensados desta exigência os pedidos de revisão de valor venal de imóveis cujo valor venal lançado seja igual ou inferior ao valor de referência IS disposto no Anexo I da Lei nº 2.597/08.

§ 2º A petição instruída com as informações necessárias à perfeita identificação do imóvel será apresentada ao órgão responsável pela administração do tributo.

(...)

Diante de todo o exposto e considerando que cabia ao sujeito passivo formular a petição com a pretensão e seus fundamentos, nos termos do art. 9º, inciso IV, do Decreto nº 10.487/09, e que este não fez, pois não contestou os fatos que embasaram o lançamento complementar do IPTU e da TCIL, opina-se pelo **INDEFERIMENTO** do pedido por inépcia da petição.


Paula de Oliveira Marques
Fiscal de Tributos
Matr.: 242.417-0



Processo	Data	Rubrica	Folhas
030013236/2018	10/01/2019		42

Juan Rodrigues Penna da Costa
Coord. de Estudos e Análises Tributárias
Mol. 243.192-6

DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Acolho o parecer de fls. 44/46 como fundamentação integrante desta decisão e com fulcro no disposto no art. 9º, § 1º, do Decreto nº 10.487/09, **INDEFIRO DE PLANO A PETIÇÃO POR SER MANIFESTAMENTE INEPTA.**

À FNPF,

Para publicar o **indeferimento** do pedido, para comunicar, por carta, ao Impugnante, anexando cópia do parecer que fundamentou a decisão e para promover as devidas anotações, aguardando-se o prazo recursal.

Niterói, 10/01/2019.

Juan Rodrigues Penna da Costa

Coordenador de Estudos e Análise Tributária
Conforme competência fixada na Resolução SMF nº 031 de 28/10/2018.

Juan Rodrigues Penna da Costa
Coord. de Estudos e Análises Tributárias
Mol. 243.192-6

030013236/18



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE NITERÓI

NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

FNPF

48
Ana Claudia de Siqueira
Matricula - 227.1540

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

Declaro que, nesta data, tomei ciência do processo de REVISÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU n° 030/13236/18 foi indeferido de plano a petição por ser manifestadamente inepta.

NOME: MARIA DE FÁTIMA SERRA JORDAN CABO

CPF: 573-613-207-91;

Niterói, 11 de janeiro de 2019,

Assinatura: Maria de Fátima Serra Jordan Cabo

Servidor: Fabiola Campos Alves da Silva
Mat. 212047-1



MUNICÍPIO DE NITERÓI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 31/01/2019
Hora: 12:04
Usuário: ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS
Público: Sim

Ana Claudia da S. Mouros
Matrícula 244.154-0

49

Processo : 030013236/2018
Data : 21/06/2018
Tipo : REVISAO DE LANÇAMENTO
Requerente : FCTR - COORD. DE TRIBUTACAO
Observação : C.I. 240 - INSCRIÇÃO: 31948-3.

Titular do Processo : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF
Hora : 09:31
Atendente : ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE

Despacho : Ao FCCN,

Para as medidas necessárias, face decisão de Primeira Instância que INDEFERIU DE PLANO A PETIÇÃO POR SER MANIFESTANTE INEPTA do pedido de Impugnação ao Lançamento Complementar de IPTU/TCIL, apresentada por "Magneplan Engenharia Ltda".

FNPF, em 29 de janeiro de 2019.

Ana Claudia da S. Mouros
Matrícula 244.154-0

030013236/18

50



MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

Niterói, 24 de Janeiro de 2019.

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES
Rua da Conceição, 100
Centro - Niterói - Rio de Janeiro

PROTOCOLADO

Em 28/01/19

Ana Claudia S. Mouras
Matrícula - 244.154-0

Ref.: Processo 030013236/2018

IPTU 037.948-3

Ass.: Recurso Voluntário

Prezados Senhores,

MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA, CNPJ 30.344.600/0001-38, com sede à Rua Dr. Carlos Maximiano, 67 - Fonseca, nesta Cidade, inscrição Municipal em referência INCONFORMADA com o indeferimento de sua petição inicial, vem por intermédio da presente apresentar os argumentos abaixo relacionados, como forma de apresentar sua discordância com os termos contidos no documento expedido por esta Secretaria Municipal de Fazenda, em 04.01.2019.

- Primeiramente, é sabido por esta PMN que o imóvel do endereço acima foi adquirido pela Recorrente no início de 1992, sendo que NENHUMA ALTERAÇÃO para mais na área construída foi realizada desde sua aquisição, mantendo-se suas características e configurações desde sua aquisição.

030013236/18

51

Ana Claudia da Mouro
Matricula



MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

- É de total e pleno conhecimento desta PMN, que o ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO em nome da Recorrente para o endereço acima citado, foi expedido pela própria PMN no ano de 1992.
- Assim, esta administração não pode alegar o desconhecimento deste fato, muito menos apresentar qualquer argumento para justificar que as não correções na alíquota e em sua classificação para não residencial do IPTU para o imóvel, são de nossa inteira responsabilidade, PUNINDO EXCLUSIVAMENTE o contribuinte, na pessoa da Recorrente quando na realidade, a própria PMN deu causa.

Com relação ao documento expedido pela Secretaria Municipal de fazenda em 04.01.2019, não podemos concordar com o argumento apresentado de que nosso recurso inicial foi considerado como **"indeferido por inépcia já que a recorrente juntou como prova APENAS dois laudos que procuravam demonstrar que o valor venal do imóvel estaria sobreestimado para solicitar a revisão dos cálculos, sem contestar os fatos que fundamentaram o lançamento complementar"**.

Ora, o bom senso mostra que a simples apresentação dos laudos emitidos por pessoas físicas e jurídicas idôneas, por si só, já procuravam demonstrar indubitavelmente, a supervalorização injustificada feita por esta Secretaria em relação ao valor venal do imóvel, que se encontra localizado em local de elevado índice de criminalidade tal como assaltos, arrastões, furtos, disparos de armas de fogo e nas proximidades do tráfico de drogas cujas ações diariamente atormentam os moradores da região. Além desses fatos, devem ser também considerados os efeitos da crise econômica que afeta toda a Nação, em particular o setor da construção civil, que torna quase impraticável a comercialização de um imóvel pelo valor considerado por esta Secretaria.

Com relação aos demais itens que não foram por nós contestados, ou seja, alteração da área do imóvel e transformação da sua classe para não residencial, de fato isto não foi por nós feito por entendermos serem reais, apesar de não

030013236/18

Ana Claudia da S. Moura
Matrícula - 269542



MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

termos dado causa nem termos sido os reais responsáveis pela existência de tais divergências.

Além de mais uma vez solicitarmos a revisão do novo valor venal apresentado por esta Secretaria e por nós considerado como exorbitante, aproveitamos para encaminhar em anexo, planilha contendo demonstrativo de cálculo que entendemos serem justos e razoáveis para a presente questão.

Salientamos que, para a elaboração da citada planilha, foram tomadas como base as informações constantes no Carnê do IPTU/2018 e algumas observadas na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU/TCIL relativa ao processo em referência emitida em 30.07.2018 e por nós recebida no início do mês de agosto de 2018. Apenas, salientamos que erroneamente consta na notificação acima citada, que o piso do imóvel é de material cerâmico quando na realidade é de taco, fato que pode ter influenciado de alguma forma o resultado final.

Também, consideramos que, de acordo com o Artigo 13 da Legislação Tributária do Município de Niterói (Lei 2.678 de 29.09.2009), o valor venal dos imóveis que pode ser revisado até o dia 31 de Outubro de cada ano passa a vigorar a partir de 1º de Janeiro do exercício seguinte. Desta forma, entendemos não ser correto e assim desprovido de qualquer fundamento, que o novo valor venal possa ser utilizado para o recálculo dos valores do IPTU de 05 (Cinco) exercícios anteriores, conforme realizado por esta Secretaria.

Outra consideração por nós feita na elaboração da planilha, refere-se à aplicação de Lei Federal que limita ao limite máximo de 05 (CINCO) anos retroativos a cobrança de ativos pendentes. É que nos cálculos apresentados na citada Notificação emitida pela PMN, observou-se que as diferenças do imposto, o qual sempre foi por nós pago em 12(Doze) cotas mensais foram consideradas como devidas desde JANEIRO DE 2013, ignorando que encontram-se prescritas, uma vez ultrapassados 05 (Cinco) anos. Desta forma, entendemos que as diferenças relativas aos meses de Janeiro a Julho de 2013, encontram-se **PRESCRITAS**, considerando-se o pagamento do imposto em parcelas mensais.

Desta forma, a RECORRENTE através de seu representante legal infra assinado, respeitosamente, pleiteia junto a este CONSELHO através da presente:

030013 236/18

53
Ana Claudia da S. Moura
Matricula - 244.134-0



MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

- Revisão do valor venal atribuído ao imóvel para um valor **MAIS JUSTO** e **COMPATÍVEL** com os **LAUDOS DE FOLHAS 23 A 34 ANEXADOS À INPUGNAÇÃO**, que são a realidade do imóvel e de sua localização;
- **ALTERAÇÃO** no cadastro do imóvel da informação contida na notificação acima citada, que o piso do imóvel é de material cerâmico quando na realidade, é de taco;
- Que o novo valor venal, assim como o IPTU relativo ao imóvel com as devidas alterações, passe a ser considerado a partir de 1º de Janeiro de 2019, em conformidade com o CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI;
- Que sejam analisados os cálculos constantes da planilha anexa, com os quais **CONCORDAMOS** em efetuar o recolhimento aos cofres públicos municipais, **POR JULGARMOS JUSTOS E DE DIREITO.**

Nos termos acima, muito respeitosamente,

Pede deferimento,

Eng. Wilson pinto Teixeira

Cart. de Identidade 901241-D CREA-RJ

CPF 175.963.197-34

Para Comunicação:

E-mail: magneplan@yahoo.com.br

Telefones: (21) 2717-6182 / 99653-0070

030013236/18

54



MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA.

PLANILHA DE CÁLCULO

Ana Claudia de S. Mouras
Matricula - 244.154-0

1- Dados do IPTU/2018:

Área do Terreno: 560 m²

Área do Imóvel: 290 m²

Valor Venal: R\$ 258.011,48

IPTU Total: R\$ 2.814,98

Parcelas Mensais: R\$ 255,88

2- Dados da Notificação:

Área do Imóvel: 335 m²

Valor Venal: R\$ 470.796,83

Considerações:

- a) Para os 335 m² de área, adotou-se proporcionalidade com o valor do IPTU para os 290 m² previstos no carne de 2018, passando a ser o IPTU total no valor de R\$ 3.251,79 e, conseqüentemente, 12 parcelas mensais de R\$ 295,59.
- b) Aos valores acima constantes do item (a), corrigem-se para a alíquota de 1,2%, isto é, multiplicam-se aqueles valores por 1,2, fazendo com que os mesmos passem a ser de R\$ 3.902,15 e R\$ 354,71 respectivamente.
- c) Desta forma, cada parcela mensal contada desde AGOSTO DE 2013 até DEZEMBRO de 2018 possui diferença de R\$ 98,83.
- d) Assim, temos:
 - Ano de 2013: 5 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 494,15;
 - Ano de 2014: 12 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 1.185,96;
 - Ano de 2015: 12 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 1.185,96;
 - Ano de 2016: 12 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 1.185,96;
 - Ano de 2017: 12 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 1.185,96;
 - Ano de 2018: 12 Parcelas de R\$ 98,83, totalizando R\$ 1.185,96;

Total geral: R\$ 6.423,95



MUNICÍPIO DE NITERÓI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 31/01/2019
Hora: 14:28
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Público: Sim

Nilceia de Souza Duarte
Mat. 226.514-9

Processo : 030013236/2018
Data : 21/06/2018
Tipo : REVISAO DE LANÇAMENTO
Requerente : FCTR - COORD. DE TRIBUTACAO
Observação : C.I. 240 - INSCRIÇÃO: 31948-3.

Titular do Processo : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF
Hora : 09:31
Atendente : ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE

Despacho : Ao

**Presidente, Sr. Paulo Cesar Soares Gomes para conhecimento do Recurso Voluntário apresentado por MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA, contra decisão de Primeira Instância que indeferiu de plano a sua petição por considera-la manifestamente inépta.
Em, 31 de janeiro de 2019**

Nilceia de Souza Duarte
Mat. 226.514-9

**Ao Representante da Fazenda, Sérgio Dalia Barbosa para emitir parecer.
FCCN, em 31 de janeiro de 2019 .**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCNIT
Processo: 030/0010202/2021
Fls: 64

56

Fernanda Martins
Matriculada em 10/04/2019

PROCESSO Nº 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 21/02/2019
Hora: 10:13
Usuário: SERGIO DALIA BARBOSA
Público: Sim

Processo: 030013236/2018 **Titular do Processo:** SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF
Data: 21/06/2018 **Hora:** 09:31
Tipo: REVISAO DE LANÇAMENTO **Atendente:** ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE
Requerente: FCTR - COORD. DE TRIBUTACAO
Observação: C.I. 240 - INSCRIÇÃO: 31948-3.

Despacho: Proc. 030/013236/2018 – Magneplan Engenharia Ltda – IPTU – Impugnação Lançamento Complementar 2013-2018 (Rec. Voluntário).

Sr. Presidente.

Cuida-se de Recurso Voluntário, tempestivo (fls. 50-54) contra decisão da Coordenadoria de Estudos e Análise Tributária (fl. 47), que indeferiu, de plano, a petição oferecida “por ser manifestamente inepta”, com fundamento no parecer FCEA de fls. 44-46, e art. 9º, par. 1º, do Dec. 10.487/2019.

De fl. 20, a petição dada como inepta que, em suas razões, pugna pela revisão dos cálculos do novo lançamento, mediante arguição única referente ao valor venal do imóvel estabelecido pela exação, que reputa superavaliado devido “à realidade atual de todo o Brasil”, e também de sua localização em área desvalorizada, juntando em reforço disto 2 laudos de avaliação subscritos por corretores de imóveis com inscrição CRECI.

De fl. 44-46 o parecer FCEA que fundamenta a decisão o qual, relatando os fatos, conclui pela não admissão da peça impugnatória em seus termos, por lhe faltarem os requisitos da pretensão e seus fundamentos, como postos pelo art. 9º, IV, e par. 1º, do Dec. 10.487/2009.

De fl. 47 a decisão recorrida que, acolhendo o referido parecer FCEA, de fls. 44-46, termina por indeferir de plano a petição, por manifesta inépcia.

Nesta Instância, o presente Recurso, de fls. 51-54 que, insurgindo-se contra a decisão, alega que sua petição inicial procurou demonstrar que o valor venal do imóvel estaria superestimado em face de sua localização, sem contestar os fatos específicos que influíram no novo lançamento com área do imóvel e sua transformação de classe.

É o relatório.

Como se nota, constitui comando da decisão a declaração, de plano, de inépcia da petição inicial, por não conter a mesma a pretensão do postulante e seus fundamentos, na forma como exigido no inciso IV do art. 9º, do Dec. 10.487/2009. Em justificativa, o fato de que “o impugnante não contestou os fatos que fundamentaram o lançamento complementar”, limitando-se somente alegar que o valor venal do imóvel foi elevado, sem especificamente refutar as alterações apuradas que culminaram no crédito tributário lançado.

Consoante se verifica da notificação de fl. 18, motivou o lançamento as correções cadastrais relativas ao uso (de residencial para serviços), a área edificada (de 290 para 335m2), revestimento externo (de emboço/reboco para pintura a óleo); piso (de taco/madeira para material cerâmico, e instalações sanitárias, de duas para mais três.

Por seu turno, em petição mínima, de fl. 20, manifesta-se a Contribuinte contrariamente ao valor venal alcançado pelo lançamento sem, de fato, opor-se especificamente aos elementos cadastrais corrigidos que, em última instância, alteraram substancialmente a base de cálculo do imposto, com efeito retroativo à 2013.

Com efeito, e comumente, diz-se inepta a coisa que não tem habilidade ou aptidão para produzir qualquer efeito. No âmbito processual, as petições são consideradas ineptas quando lhe faltam os requisitos legais exigidos que, no caso presente, são os elencados pelo art. 9º do Dec. 10.487/2009, entre os quais se destaca o inciso IV concernente à “pretensão e seus fundamentos”, apontado como ausente pelo fundamento da decisão (parecer FCEA fls. 44-46). Desenvolvendo sua análise, afirma o parecer FCEA que a petição não contém os fundamentos da impugnação ao lançamento, por só pretender discutir a base de cálculo do imposto ou valor venal do imóvel, abstendo-se de enfrentar os fatos que efetivamente deram ensejo ao crédito tributário relativos aos elementos cadastrais apurados. Dizendo mais, informa que deveria o impugnante ter ingressado com processo próprio com vista à revisão tão somente da base de cálculo, na forma como disposto no art. 12 do CTMN e nos arts. 129 e sgts. da Lei 3.368/2018 que regulamentou o novo PAT.

De fato, não aborda especificamente a impugnação em suas linhas mínimas ponto por ponto os fatores da alteração cadastral ocorrida, para somente questionar o valor venal do imóvel alterado para mais que, em última análise, constitui elemento final do



MUNICIPIO DE NITEROI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITEROI - RJ
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCNIT
Processo: 030/0010202/2021
Fls: 65

57

PROCESSO N° 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 21/02/2019
Hora: 10:13
Usuário: SERGIO DALIA BARBOSA
Público: Sim

Fernanda dos Santos Martins
Matrícula 20143-0

lançamento do IPTU em consequência das alterações inseridas nas fórmulas de cálculo do imposto. Sendo assim, é visível que a impugnante deseja contestar o lançamento em sua expressão de valor, sendo, portanto, perfeitamente compreensível sua pretensão acompanhada de fundamento, no caso, laudos de avaliação que dão visão do valor apurado na região de localização do imóvel.

De fl. 47 a decisão que, como já relatado, indeferiu de plano a petição inicial por manifestamente inepta, com base no parecer FCEA de fls. 44-46.

Às fls.50-54 o presente Recurso Voluntário, tempestivo, pugna pela aceitação da peça impugnatória porque fundamentada com os laudos de avaliação anexados, reiterando, no mais, as razões antes expendidas em sede de 1ª. Instância.

É o relatório.

Com efeito, sobe a este Conselho tão-somente o teor da decisão concernente à questão da inépcia da petição inicial oferecida, cujo fundamento, acolhendo parecer da FCEA, sustenta faltar à mesma os requisitos necessários da pretensão e seus fundamentos, como postos pelo inciso I, art. 9º., do Dec. 10.487/2009.

Compulsando-se a peça inicial, verifica-se que, realmente, foi a mesma elaborada de forma mínima e desprovida de qualquer técnica formal como exigida no regulamento referido. Indo mais além, faltam igualmente ao requerimento os requisitos do nome completo do requerente (inciso I); número da inscrição fiscal (inciso II e endereço (inciso III), embora a identificação da Recorrente esteja presente nos autos.

Inobstante, ainda que formalmente prejudicada em seu estado como claramente se nota, pode-se afirmar, salvo engano, que, mediante leitura simples da petição em questão, resta visível que a Impugnante deseja contestar o lançamento em sua expressão de valor consequente às alterações cadastrais havidas com arguição e prova (laudos) da localização do imóvel em área desvalorizada da cidade, podendo-se vislumbrar com isto no processo sua pretensão e respectivo fundamento como legalmente exigido.

Relativamente a seu trâmite, deve o presente Recurso seguir curso neste Conselho na forma do par. 1º. do art. 9º., da Lei 3368/2018, por envolver alteração do valor venal em decorrência da revisão de seus elementos cadastrais.

Posto assim, é o parecer para recomendar o provimento do presente Recurso, no sentido da remessa do feito, em prosseguimento, ao órgão julgador de 1ª. Instância para apreciação de mérito.

É o parecer. "Sub censura".

Em 21 de Fevereiro 2019.

Sérgio Dália Barbosa
Rep. da Fazenda



MUNICÍPIO DE NITERÓI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ: 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 22/02/2019
Hora: 10:11
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Público: Sim

58
Fernanda dos Santos Martins
Matrícula: 2019

Processo : 030013236/2018

Data : 21/06/2018

Tipo : REVISAO DE LANÇAMENTO

Requerente : FCTR - COORD. DE TRIBUTACAO

Observação : C.I. 240 - INSCRIÇÃO: 31948-3.

Titular do Processo : SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF

Hora : 09:31

Atendente : ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE

Despacho : Ao Conselheiro, Sr. Roberto Pedreira Ferreira Curi para relatar.

FCCN, em 22 de fevereiro de 2019.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE

59



RECURSO: - 030/013236/2018
"MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA"
RECURSO VOLUNTÁRIO
MATERIA: - REVISÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU

Senhor Presidente, e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso Voluntário, tempestivo, contra decisão do Coordenador de Estudos e Análises Tributária que indeferiu a petição oferecida "por ser manifestamente inepta", com fundamento no parecer FCEA e no art. 9º, parágrafo 1º do Decreto nº. 10487/09.

A decisão dada como inepta, questiona a revisão dos cálculos do novo lançamento referente ao valor venal do imóvel, estabelecido pela cobrança que reputa supervalorizado, devido a realidade e também a sua localização em área desvalorizada, juntando para isto dois (02) laudos de avaliação elaborados por corretores de imóveis.

Com efeito, sobe a este Conselho tão somente o teor da decisão referente a questão da inépcia da petição inicial oferecida, cujo fundamento, acolhendo parecer do FCEA, sustenta a falta dos requisitos necessários da pretensão e seus fundamentos como postos pelo inciso IV, do art. 9º do Decreto nº 10487/09.

Ainda que formalmente prejudicada pode-se afirmar que uma simples leitura da petição em questão, demonstra que a Impugnante deseja contestar o lançamento em sua expressão de valor, conseqüente as alterações cadastrais havidas com arguição e prova (laudo de avaliação), da localização do imóvel em área desvalorizada da cidade, podendo-se verificar com isto no processo sua pretensão e respectivo fundamento como legalmente exigida .

030013036/2018

60

Assim sendo, deve o presente seguir curso neste Conselho na forma do parágrafo 1º do artigo 9º da Lei nº 3368/2018, por envolver alteração do valor venal em decorrência da revisão de seus elementos cadastrais.

Desta forma, voto pelo provimento do presente Recurso, no sentido da remessa do mesmo ao órgão julgados de Primeira Instância para apreciação do mérito.

Este assim o meu voto.

FCCN, em 19 de março de 2019.


ROBERTO PEDREIRA FERREIRA CURI
CONSELHEIRO/RELATOR



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/013236/18	21/06/2018		01

Ao

Conselheiro, Dr. Eduardo Sobral Tavares para preparar voto divergente, vencedor por seis (06) votos contra dois (02) na Sessão nº 1109º, realizada no dia 19 de março do corrente, com observância nos prazos estipulado no Regimento Interno deste Conselho – Capítulo VIII – DOS CONSELHEIROS – Art. 23 n.ºs. VI e VII.

FCCN, em 19/03/2019

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE



Processo:	030/0013263/2018 <i>301013236111</i>
Data:	19/03/2019
Folha:	<i>62</i>
Rubrica:	<i>M. A. Souza Duarte</i> M. A. Souza Duarte 514-B

EMENTA: IPTU – Recurso voluntário – Erro no procedimento – Petição inicial que deve ser recebida como pedido de revisão de valor venal – Art. 129 e seguintes do PAT – A autoridade competente deve conferir prazo para que sejam sanadas irregularidades – Art. 6º, §2º da Lei Municipal nº 3.048/13 e art. 11, §2º do PAT – Provimento do recurso para anular a decisão de primeira instância e remeter o feito para análise do órgão competente

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho.

Trata-se de voto divergente ao proferido pelo Ilmo. Conselheiro Relator nos autos do processo em epígrafe, que se refere a Recurso Voluntário interposto por MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA em face da decisão de primeira instância que indeferiu de plano a petição inicial por ser manifestamente inepta.

Compulsando os autos e, em especial, a petição inicial (fls. 20), nota-se que o contribuinte deduz pedido de revisão de valor venal do imóvel situado à Rua Carlos Maximiano, nº 67, Fonseca, Niterói, inscrito sob o nº 031948-3.

É o que se extrai do seguinte trecho:

“A presente solicitação de revisão prende-se a um fato muito atual, dentro da realidade não só de Niterói, como de todo o Brasil, qual seja, a desvalorização dos imóveis, sejam prediais como comerciais. Neste último caso, referente ao aumento do valor venal elevado em condições não reais, está absolutamente fora do mercado imobiliário (...) São razões suficientes para quem sejam revistos os valores consignados pela ação fiscal, solicitando-se assim, que sejam revistos os cálculos, atentando-se para sua localização”.



Processo:	030/0013263/2018
Data:	19/03/2019
Folha:	63
Rubrica:	<i>[Handwritten signature]</i>

[Handwritten signature]
Vice de Souza Duarte
MPL. 226.514-9

Portanto, a hipótese deve seguir o procedimento contido no art. 129 e seguintes do PAT, cabendo ao Coordenador de Tributação, nos termos do art. 132 do PAT c/c art. 8º da Resolução SMF nº 31/2018, apreciar o pedido deduzido pelo contribuinte:

Art. 132. Compete à autoridade responsável pela administração do tributo decidir sobre o pedido de revisão do valor indicado para a base de cálculo do imposto.

Art. 8º. Caberá ao Coordenador de Tributação:

- I – apreciar, privativamente, solicitação de revisão do valor venal de imóvel para fim de cálculo do IPTU, nos termos do Capítulo V da Lei nº 3.368/18; e
- II – apreciar, privativamente, solicitação de revisão de elementos cadastrais do imóvel, nos termos do Capítulo VI da Lei nº 3.368/18.

Por fim, ainda que se tratasse de impugnação ao lançamento, deveria ter sido conferido ao contribuinte prazo para suprimento da falta, nos termos do art. 6º, §2º da Lei Municipal nº 3.048/13, o que não foi feito:

Art. 6º O requerimento inicial do interessado deve ser formulado por escrito e conter os seguintes elementos essenciais:

- I - entidade, órgão ou autoridade administrativa a que se dirige;
- II - identificação do requerente ou de quem o represente;
- III - domicílio do requerente ou local para recebimento de comunicações;
- IV - formulação do pedido, da comunicação, o u da proposição, com exposição dos fatos e de seus fundamentos;
- V - data e assinatura do requerente ou de seu representante.



Processo: 030/0013263/2018
Data: 19/03/2019
Folha: 64
Rubrica: <i>[Handwritten Signature]</i> M. de Souza Duarte N.º 228.514-8

VI - declaração sobre a existência de pedido administrativo e ou ação judicial com o mesmo objeto, incorrendo nas penalidades cabíveis o requerente que omitir ou prestar informação falsa.

§ 1º É vedada à Administração a recusa imotivada de recebimento de petições ou documentos, devendo o servidor orientar o interessado quanto ao suprimento de eventuais falhas.

§ 2º Constatada a ausência de algum dos elementos essenciais do requerimento pela autoridade competente para o julgamento ou para a instrução, será determinado o suprimento da falta pelo requerente, concedendo-se, para tanto, prazo não inferior a 24 (vinte e quatro) horas úteis nem superior a 10 (dez) dias úteis, a contar da correspondente comunicação, sob pena de arquivamento, salvo se a continuação do feito for de interesse público.

Com efeito, ainda que não vigente ao tempo da interposição da impugnação, o art. 11, §2º do PAT dispõe no mesmo sentido:

Art. 11. A petição será indeferida de plano se manifestamente inepta ou quando a parte for ilegítima, vedado a qualquer servidor recusar o seu recebimento.

§1º A petição será considerada manifestamente inepta quando:

- I – não houver pedido ou causa de pedir;
- II – a conclusão não decorrer logicamente da narração dos fatos;
- III – o pedido for juridicamente impossível;
- IV – cumular pedidos incompatíveis entre si; ou
- V – apenas demonstrar inconformismo em relação ao ato ou decisão, sem atacar os fundamentos que se pretende contestar.

§ 2º Constatado que a petição não preenche os requisitos deste artigo, a autoridade competente para o julgamento ou para a instrução determinará ao requerente o suprimento da falta, concedendo-se, para



Processo: 030/0013263/2018	
Data: 19/03/2019	
Folha: 65	
Rubrica: <i>[Handwritten Signature]</i>	

tanto, prazo não inferior a 3 (três) dias nem superior a 10 (dez) dias, a contar da correspondente comunicação, sob pena de extinção e arquivamento do processo.

Em outras palavras, caberia à autoridade competente para a instrução determinar que o contribuinte alterasse a petição inicial, a fim de indicar, com clareza, a pretensão e os seus fundamentos. Tal procedimento, contudo, não foi feito ao arrepio do que prescreve a legislação municipal.

Ante o exposto, voto pelo conhecimento e provimento do Recurso Voluntário, a fim de anular *ab initio* o procedimento, determinando-se a sua remessa ao órgão competente, para que analise a petição inicial como pedido de revisão do valor venal do imóvel.

Niterói, 19 de março de 2019.

[Handwritten Signature]
EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nicóia de Souza Duarte
Mat. 229.514-8



PREFEITURA DE NITERÓI

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº.030/013236/18

DATA: - 19/03/2019

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

1108º SESSÃO HORA: - 12:00

DATA: 19/03/2019

PRESIDENTE: - Paulo Cesar Soares Gomes

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Carlos Mauro Naylor
2. Alcídio Haydt Souza
3. Celio de Moraes Marques
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Amauri Luiz de Azevedo
6. Manoel Alves Junior
7. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

VOTOS VENCEDORES - Os dos Membros sob o nºs. (01,02,03,04,05,07,)

VOTOS VENCIDOS: - Dos Membros sob o nºs. (06,08)

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

ABSTENÇÃO: - Os dos Membros sob os nº.s (X)

VOTO DE DESEMPATE: - SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: - Dr. Eduardo Sobral Tavares

FCCN, em 19 de março de 2019

Nicóia de Souza Duarte
Mat. 229.514-8

68
Núcleo de Souza Dias
Mat. 220.514-8



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

ATA DA 1108ª Sessão Ordinária

DATA: - 19/03/2019

DECISÕES PROFERIDAS

Processo 030/013236/2018 – MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA

RECORRENTE: - Magneplan Engenharia Ltda
RECORRIDO: Fazenda Publica Municipal
RELATOR: - Sr. Roberto Pedreira Ferreira Curi
REVISOR: - Dr. Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por sete (07) votos, contra dois (02) a decisão foi no sentido de anular todo o processo, inclusive a decisão de primeira instância, devolvendo o processo ao órgão de origem, conforme dispõe os arts. 129 a 134 da Lei nº 3368/2018, nos termos do voto apresentado pelo Revisor, Dr. Eduardo Sobral Tavares.

EMENTA APROVADA
ACÓRDÃO Nº 2352/2019

“IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – ERRO NO PROCEDIMENTO – PETIÇÃO INICIAL QUE DEVE SER RECEBIDA COMO PEDIDO DE REVISÃO DE VALOR VENAL – ART. 129 E SEGUINTE DO PAT – A AUTORIDADE COMPETENTE DEVE CONFERIR PRAZO PARA QUE SEJAM SANADAS IRREGULARIDADES – ART. 6º, § 2º DA LEI MUNICIPAL Nº 3048/13 E ART. 11, § 2º DO PAT – PROVIMENTO DO RECURSO PARA ANULAR A DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA E REMETER O FEITO PARA ANÁLISE DO ÓRGÃO COMPETENTE.”

FCCN em 19 de março de 2019

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE

Mat. 226.514-8

**NITERÓI**
PREFEITURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

RECURSO: - 030/013236/2018
"MAGNEPLAN ENGENHARIA LTDA"
RECURSO VOLUNTÁRIO
MATERIA: IPTU – MATRICULA 031.948-3

Senhor Secretário,

A conclusão deste Colegiado por seis votos, contra dois (02) foi no sentido de anular todo o processo, inclusive a decisão de primeira instância, devolvendo o processo ao órgão de origem, conforme dispõe os arts. 129 a 134 da Lei nº 3368/2018, nos termos do voto divergente, apresentado pelo Conselheiro, Dr. Eduardo Sobral Tavares.

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3368/2018.

FCCN, em 19 de março de 2019.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE





MUNICÍPIO DE NITERÓI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 987, 6º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030013236/2018
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 29/03/2019
Hora: 13:51
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Público: Sim

Nilceia de Souza Duarte
Mat. 28.514-8

Processo : 030013236/2018 **Titular do Processo :** SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - SMF
Data : 21/06/2018 **Hora :** 09:31
Tipo : REVISAO DE LANÇAMENTO **Atendente :** ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE
Requerente : FCTR - COORD. DE TRIBUTACAO
Observação : C.I. 240 - INSCRIÇÃO: 31948-3.

Despacho : Ao

FCAD,

Senhora Coordenadora,

Face o disposto no art. 20, nº. XXX e art. 107 do Decreto nº. 9735/05 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

"Acórdão nº2352: - IPTU- RECURSO VOLUNTÁRIO - ERRO NO PROCEDIMENTO - PETIÇÃO INICIAL QUE DEVE SER RECEBIDA COMO PEDIDO DE REVISÃO DE VALOR VENAL - ART. 129 E SEGUINTE DO PAT - A AUTORIDADE COMPETENTE DEVE CONFERIR PRAZO PARA QUE SEJAM SANADAS IRREGULARIDADES - ART. 6º, § 2º DA LEI MUNICIPAL Nº. 3049/13 E ART. 11 § 2º DO PAT - PROVIMENTO DO RECURSO PARA ANULAR A DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA E REMETER O FEITO PARA ANÁLISE DO ÓRGÃO COMPETENTE."

FCCN, em 19 de março de 2019

Nilceia de Souza Duarte
Mat. 28.514-8

Ao FCCN,

*Publicado D.O. de 18/04/19
em 18/04/19*

FCAD M.L.H.S. Farias

Maria Lucia H. S. Farias
Matricula 239.121-0