



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 484

**Processo: 030017087/2019**

**Data: 15/04/2024**

**RECURSOS DE OFÍCIO E VOLUNTÁRIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR (IPTU)**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 372.345,87**

**RECORRENTES: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA**

**RECORRIDOS: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA**

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de recursos administrativos de ofício e voluntário contra decisão de primeira instância (fls. 166) que julgou parcialmente procedente a impugnação interposta pelo contribuinte em face de lançamento complementar de IPTU, efetuado por meio de notificação de lançamento (fls. 39/40), referente aos exercícios de 2015 a 2020, para o imóvel situado na Estrada Engenho Velho, 2 - Várzea das Moças (Inscrição Municipal: 215.323-7), com ciência no dia 30/10/2020 (fls. 54).

O motivo da notificação foram as alterações cadastrais relacionadas alteração da área edificada (de 123 m<sup>2</sup> para 1800,28 m<sup>2</sup> em 2015, 2.256,10 m<sup>2</sup> de 2016 até 2018, e 2.362,42 m<sup>2</sup>, a partir de 2019), instalação sanitária (de três para mais de três), revestimento externo (de emboço/reboco para óleo), cobertura (de laje para zinco), regularização (de regular para irregular) (fls. 41). Considerando-se as inúmeras alterações cadastrais efetuadas, houve também a exclusão do fator de adequação do valor venal do imóvel, com efeitos a partir de 2015, ressaltando-se que o contribuinte deveria requerer novo ajuste, caso julgasse necessário (fls. 42).

A contribuinte se insurgiu contra a cobrança argumentando cerceamento do seu direito ao contraditório uma vez que não teria sido franqueado a ele o laudo de vistoria ou o processo no qual foi efetuado o procedimento administrativo de revisão da metragem do imóvel e dos cálculos do imposto (fls. 59).



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 485

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Afirmou que a diferença da área edificada teria sido obtida a partir de levantamentos de fotografias e imagens do site Google Earth. Além disso, haveria discrepâncias entre a área obtida pelas fotos de satélite, que seria de 2.362,42 m<sup>2</sup>, e o levantamento realizado, que totalizaria 1.956,88 m<sup>2</sup>, totalizando um excesso de 405,54 m<sup>2</sup> (fls. 60/61).

Argumentou ainda que a casa do vigia, cuja metragem totaliza 42,0 m<sup>2</sup>, na verdade estaria localizada no terreno vizinho cuja inscrição imobiliária é 218.487-7 (fls. 61).

Com relação ao valor da base de cálculo apurada alegou que não teria sido apresentado nenhum elemento para sua análise e que, apesar do terreno ser em aclive e ter 57% de sua área localizada em reserva florestal, não haveria nos autos nenhuma referência relacionada aos fatores de correção territorial da situação, da pedologia e da topografia. Além disso, não teria sido feita menção ao valor utilizado para cálculo da testada e tampouco a especificação dos fatores de correção predial da situação 1 e 2, bem como valores por metro quadrado (fls. 63/67).

Finalizou asseverando que a notificação seria nula uma vez que o erro na metragem contaminaria toda a constituição do crédito lançado, que teria havido cerceamento de seu direito de defesa e que seriam insanáveis os equívocos por ele apontados (fls. 68/69).

Anexou também uma planilha (fls. 83) com diversas observações acerca das edificações lançadas, segundo a qual o valor venal das construções totalizaria R\$ 1.281.882,15 e a área construída seria de 1.956,88 m<sup>2</sup>.

Tendo em vista o argumento de que a casa do vigia estaria edificada em lote distinto, o processo foi encaminhado novamente, no dia 15/12/2020, ao setor de vistoria a fim de que fosse esclarecida a real localização da construção (fls. 124).



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 486

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Em 12/01/2021, o sujeito passivo peticionou nos autos informando que havia efetuado o recolhimento de R\$ 25.904,12, por meio de GRM (fls. 142), referente ao IPTU do exercício de 2021, tomando-se por base o valor lançado no exercício de 2020 devidamente corrigido e com os devidos descontos aplicáveis ao pagamento temporal à vista (fls. 125).

Em resposta à solicitação relacionada à confirmação da localização da casa do vigia, o setor de diligências informou, em 01/03/2021, que ela se encontraria dentro dos limites do lote em discussão (fls. 144).

Em 12/03/2021, foi juntado pela contribuinte o levantamento planialtimétrico do imóvel (fls. 147/150).

O auditor responsável pela elaboração do parecer de 1ª instância solicitou a anexação dos processos administrativos 080006097/2010 e 080004604/2010 para o esclarecimento das dúvidas (fls. 151).

O parecer afastou a alegação de cerceamento do direito de defesa sob o argumento de que, no caso de edificações erigidas irregularmente, a administração fazendária deve atuar de ofício, identificando as informações necessárias ao cadastramento e revendo os lançamentos anteriormente efetuados, sendo que após a regular notificação do procedimento ao sujeito passivo é que tem início a fase litigiosa, na qual se dá a apresentação da impugnação ao lançamento, e, conseqüentemente, a instauração do direito ao contraditório e à ampla defesa (fls. 159).

Consignou que todas as exigências legais, previstas no art. 49 do PAT, foram observadas quando da lavratura da notificação e que, de acordo com a referida lei, o documento não precisa esgotar toda e qualquer informação relativa ao procedimento de lançamento uma vez o processo administrativo pode ser



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 487

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

consultado a qualquer tempo pelo contribuinte e a legislação pode ser acessada por meio da página da SMF (fls. 160).

Ressaltou que a contribuinte se defendeu dos atos realizados, contestando, inclusive, a área edificada que serviu de base para a revisão dos lançamentos anteriores, exercendo seu direito à ampla defesa e ao contraditório. Desse modo, deveria ser afastada eventual nulidade do ato administrativo por prejuízo de defesa (fls. 160).

Consignou que a característica referente à atividade do terreno já constava no cadastro municipal sendo, portanto, aplicada tanto nos lançamentos originais quanto nos complementares. Além disso, explicou que o fato de parte do terreno estar inserida em área de preservação ambiental não implicaria nenhuma providência adicional da Administração Fazendária uma vez que há edificação no lote e que somente haveria previsão legal de isenção para os terrenos inteiramente situados em áreas não edificantes. Por outro lado, caso o sujeito passivo entenda que o valor venal cadastrado seja inferior ao de mercado, deveria *“demonstrar essa situação em processo próprio de revisão de valor venal, nos termos do art. 12, § 3º da Lei nº 2.597/2008 e em conformidade com o Capítulo V (“da revisão do valor venal dos imóveis”) da Lei nº 3.368/2018”* (fls. 160/161).

Afastou a alegação de que a área cadastrada seria 405,54 m<sup>2</sup> superior à existente no local sob o argumento de que houve a realização de vistoria pelo setor de diligências da SMF e a contribuinte apenas teria se limitado a afirmar que teria realizado um levantamento no local, sem a apresentação de qualquer prova nesse sentido, e isto não seria suficiente para a desconsideração da vistoria realizada pelo setor competente. Em acréscimo, demonstrou por meio de imagem que o prédio 02 teria a área de 164 m<sup>2</sup> levantada pela SMF e não apenas 60 m<sup>2</sup> conforme sustentado pela recorrente, o que não permitiria concluir que as áreas por ela indicadas estariam de acordo com a realidade fática do imóvel (fls. 161/162).



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 488

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Concordou que a chamada casa do vigia, apesar de fazer parte do complexo de construções, estaria localizada no terreno vizinho não podendo compor a área edificada do lançamento em discussão, conforme comparação (fls. 156) entre as imagens aéreas e a planta anexada aos autos (fls. 162).

Informou que as imagens de satélite, fotografias e outros documentos anexados aos autos (fls. 06/17) permitiram determinar em quais anos já existia cada uma das edificações identificadas no lote, possibilitando o cálculo do tributo para cada exercício, conforme relatado pela auditora no despacho de fls. 41/42 (fls. 162/163).

Por fim, trouxe a colação jurisprudência no sentido de que a consideração inicial de área superior àquela efetivamente existente acarretaria apenas a nulidade parcial, sendo possível a adequação do lançamento (fls. 163/164).

A decisão de 1ª instância (fls. 166), em 07/07/2022, foi no sentido da procedência parcial da impugnação, para que fosse reduzida em 42 m<sup>2</sup> a área total edificada do imóvel de inscrição nº 215.323-7 e para que os lançamentos complementares de IPTU, relativos aos exercícios de 2015 a 2020, fossem retificados de acordo com essa nova área.

Foi encaminhada correspondência no dia 15/12/2022 (fls. 168), cujo AR retornou com a informação de que não foi efetuada a entrega em 03/01/2023 (fls. 171), no entanto, a contribuinte protocolou recurso administrativo em 11/01/2023 (fls. 175).

Em sede de recurso foram reiterados os argumentos da impugnação, acrescentando que, em descumprimento ao art. 42, I do PAT, não teria havido a prévia intimação do sujeito passivo a fim de que fossem apresentados documentos e informações à fiscalização, sendo que isto geraria a nulidade da notificação de lançamento tendo em vista que a recorrente teria sido privada de



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 489

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

*“influenciar a ação da Administração Tributária antes da realização dos lançamentos e das alterações cadastrais” (fls. 177).*

Reiterou que não teriam sido apresentadas informações consistentes sobre o cálculo das áreas e suas características e que a decisão de 1ª instância não teria considerado o quadro de análise dos prédios (Anexo III), por ela anexado aos autos, com os argumentos relacionados às metragens e aos aspectos das construções. A título de exemplo, afirmou que o prédio de nº 7, teria sido apontado pela fiscalização com área de 20,16 m<sup>2</sup> e classificado na categoria A Construção Especial, que seria a mais cara do CTM, e que, no entanto, se trataria de um simples container com área de 14,77 m<sup>2</sup>, no qual foram instaladas telhas de amianto com o objetivo de minorar a radiação solar, sendo que este equívoco teria se repetido com relação aos demais prédios, uma vez que a fiscalização teria se baseado em fotos de satélite com a medição das áreas pela simples projeção dos telhados (fls. 177/178).

Anexou aos autos um laudo técnico (Anexo IV) (fls. 283/301) que teria sido elaborado por profissional independente e no qual teriam sido devidamente levantados e classificados os prédios de acordo com o disposto no CTM (fls. 179/180).

Por outro lado, afirmou que, após nova solicitação, ocorrida em 26/12/2022 (fls. 303), foi informado pela SMF (fls. 306/307), que o Decreto nº 14.191/21 teria promovido a regulamentação dos critérios norteadores das classificações das edificações, porém, este ato normativo não poderia ter sido aplicado ao lançamento em discussão uma vez que editado cerca de 2 anos após a emissão da notificação de lançamento (fls. 180).

Outra irregularidade apontada, seria a retirada do fator de adequação (FA) que vinha sendo aplicado ao imóvel, que teria sido realizada sem o devido processo legal, sem fundamentação consistente e com efeito retroativo, não sendo possível



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 490

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

a anulação de ato administrativo que afeta direitos do contribuinte sem o exercício da ampla defesa (fls. 180/181).

Com relação às áreas e categorias das construções se reportou novamente ao laudo técnico anexado com a inclusão de uma tabela resumo, segundo a qual as construções totalizariam 2.115,49 m<sup>2</sup> de área e valor venal de R\$ 2.138.498,27 (fls. 181/182).

Argumentou que não poderia ter sido excluído o fator de adequação (FA) sob o argumento de que a área construída teria sido aumentada, considerando-se que, desde sua inauguração, a instalação localizada no imóvel destina-se a atividades esportivas para crianças, sendo que, ao longo do tempo, teriam sido efetuadas melhorias extremamente simples que resultaram no aumento da área predial, mas que, no entanto, de forma alguma poderiam servir de fundamento para a eliminação do fator de adequação que, de acordo com o art. 12, § 3º do CTM se deveria exclusivamente ao ajuste do valor venal presumido ao efetivo valor de mercado e não à quantidade construída de metros quadrados. Além disso, o imóvel teria mantido a mesma destinação, restrições ambientais e a mesma situação em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro (fls. 183/184).

Registrou que não foram considerados na apuração do valor venal os fatos de que 56,7% do total do imóvel se trataria de reserva florestal e de que a fachada estaria localizada em logradouro sem pavimentação, drenagem, iluminação pública ou qualquer serviço público (fls. 185/187).

Afirmou que o imóvel da Estrada Itália, 28 teria sido incorporado às instalações do CEFAT para permitir o acesso permanente ao imóvel sob análise já que a Estrada do Engenho Velho não permitiria o acesso permanente e prosseguiu questionando o valor de testada atribuído a esta última, com a inclusão de um parecer técnico de engenharia (fls. 341/362) com a conclusão de que o valor



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 491

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

atribuído (V0) apresentaria erro material (o correto seria R\$ 900,00 ao invés dos R\$ 8.326,56 adotados) que distorceria, de forma acentuada, a base de cálculo do IPTU (fls. 187/191).

Por fim solicitou a suspensão do processo até que houvesse a decisão administrativa definitiva sobre o real valor venal do imóvel e sobre o restabelecimento do fator de adequação (FA) (fls. 192).

O processo foi encaminhado à representação fazendária que se manifestou contrariamente à necessidade de prévia intimação da contribuinte para a atualização dos dados cadastrais sob o argumento de que teria sido seguido o procedimento de revisão de elementos cadastrais previstos no art. 135 e seguintes do PAT, não sendo aplicado, no caso concreto, o art. 42, I do mesmo diploma legal, uma vez que a contribuinte já possuía a obrigação legal de informar as atualizações de sua construção, nos termos do art. 29 do CTM vigente à época dos fatos. Além disso, ressaltou que o sujeito passivo teve pleno conhecimento dos motivos que ocasionaram a revisão do lançamento, pois todos os fatos foram mencionados na notificação (fls. 246/247).

Consignou que *“afasta-se, de plano, eventual nulidade do ato administrativo por obscuridade, confusão ou prejuízo de defesa, pois, para efeitos de garantia da ampla defesa, basta que a descrição dos fatos e as normas indicadas no ato administrativo não maculem o direito de defesa do contribuinte, bem como andamento normal do processo administrativo-tributário, como ocorrido no caso em exame”* (fls. 247).

Afirmou que o Fator de Adequação (FA) teria sido aplicado em janeiro/2014, por meio do processo administrativo 030001177/2014, levando em conta uma construção de 123 m<sup>2</sup> que existia no local, não guardando nenhuma correlação com o Centro de Treinamento que somente passou a existir a partir de 2015. Desse modo, a retirada do referido fator seria um reflexo automático das atualizações cadastrais já que o benefício estaria sendo aplicado erroneamente,





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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 492

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

com base em informações inverídicas e desatualizadas, que teriam sido omitidas, de forma proposital, pela contribuinte (fls. 250/251).

Afastou a alegação de aplicação retroativa do Decreto nº 14.191/2021 sob o argumento de que não houve inovação no ordenamento jurídico já que o referido decreto apenas deu publicidade às regras que são utilizadas há décadas pelo município, incidindo no caso o art. 100, III do CTN que trata das práticas reiteradamente observadas pelas autoridades administrativas (fls. 251/252).

Registrou que, de acordo com a legislação, somente estão isentos do IPTU os imóveis inteiramente situados em áreas *non aedificandi* e que não serão passíveis de revisão os valores atribuídos em lei ao valor do metro linear de testada (Planta Genérica de Valores). Trouxe ainda à colação o trecho do parecer de 1ª instância segundo o qual *“se a contribuinte entende que tal situação implica em redução do valor do imóvel a ponto de que seu valor de mercado atinja patamar inferior ao valor venal cadastrado, cabe a ela demonstrar essa situação em processo próprio de revisão de valor venal, nos termos do art. 12, § 3º da Lei nº 2.597/20082 e em conformidade com o Capítulo V (“da revisão do valor venal dos imóveis”) da Lei nº 3.368/2018”* (fls. 253).

Finalizou consignando que a mera alegação por parte da recorrente no sentido de que a área construída seria 405,54 m<sup>2</sup> inferior à cadastrada, sem a apresentação de provas, não teria o condão de afastar o resultado da vistoria realizado nos autos (fls. 254).

Em 19/06/2023, a recorrente protocolou nova petição informando que teria ocorrido fato novo uma vez que a própria administração municipal ao julgar o pedido de revisão do valor venal relativo ao exercício de 2023, nos autos do processo 030000918/2023, teria avaliado as construções existentes no imóvel no valor de R\$ 2.529.542,90, portanto, bastante inferior ao valor de R\$ 5.155.521,60 que teria sido considerado no lançamento em discussão. Em adição, afirmou que discordava veementemente do valor atribuído ao terreno pelo referido laudo,



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 493

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

mas que isto seria objeto de recurso próprio no mencionado processo administrativo (fls. 369/371).

O processo foi distribuído para relatoria do Conselheiro Eduardo Sobral, em 28/06/2023, que solicitou a manifestação da representação fazendária com relação aos novos documentos anexados posteriormente à elaboração do 1º parecer (fls. 390/391).

Além disso, a recorrente anexou em 16/08/2023, nova petição invocando questão de ordem pública (fls. 393/396) sob a alegação de que teria ocorrido a decadência parcial do lançamento relativo ao exercício de 2015 uma vez que teria sido efetuado o pagamento do imposto, por meio do carnê, em janeiro daquele ano, sendo que seria aplicável o art. 150, § 4º do CTN.

Após análise inicial dos autos, considerando-se que desde o início do litígio, houve o apontamento de divergência por parte do recorrente com relação à área construída do imóvel e que foi elaborado laudo de vistoria (fls. 283/301), inclusive com Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) pela profissional responsável, segundo o qual a área total construída existente seria 204,9 m<sup>2</sup> inferior à cadastrada solicitamos, em 07/09/2023, a realização de nova vistoria no imóvel para a verificação da correção da área construída lançada (fls.397).

Em resposta ao pedido de diligência acima, o setor responsável informou, em 22/09/2023, que efetuou nova vistoria no imóvel, a qual foi acompanhada pelo zelador sr. José Luiz Faustino e confirmou a área levantada pela SMF (fls. 399).

Como o que havia motivado o pedido de nova manifestação da representação fazendária pelo relator foi a revisão do fator de adequação aplicado ao imóvel por meio do processo administrativo 03000918/2023 (fls. 372) e o referido processo também foi encaminhado, em 17/08/2023, em sede de recurso, tendo sido nele solicitados esclarecimentos à CITBI com relação ao valor de mercado



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 494

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

apurado, promovemos a anexação de cópia da resposta efetuada pelo setor de avaliação à SMF, em 19/10/2023, conforme fls. 401/415.

Com relação à avaliação efetuada solicitamos os seguintes esclarecimentos (fls.

Ao Sr. Presidente do Conselho de Contribuintes

Considerando-se que o laudo anexado aos autos pelo contribuinte (fls. 84/112) resulta em valor de avaliação bastante diverso do apurado pela CITBI (fls. 125) e que a divergência se explica pela utilização de fatores de homogeneização distintos por parte da SMF e do sujeito passivo bem como pela consideração de áreas de terreno bastante distintas (83.323 m<sup>2</sup> - SMF - fls. 125 e 10.729 m<sup>2</sup> - Contribuinte - fls. 105) nas avaliações.

Para a correta instrução processual, de acordo com o disposto no art. 26 do Decreto 9.735/2005, solicita-se a realização de diligência com o encaminhamento dos autos à CITBI, a fim de que justifique tecnicamente os fatores de homogeneização por ele utilizados, bem como da área de terreno considerada, promovendo, se necessário, as devidas correções no laudo por ele expedido, esclarecendo os seguintes questionamentos:

1. Se boa parte do imóvel é constituída de área de preservação ambiental e consta no tópico 0.2 da ABNT NBR 14.653-1, que trata dos princípios gerais da avaliação de bens, que devem ser consideradas condições limitantes bem como as influências econômicas, sociais e ambientais que têm impacto no valor dos bens, solicita-se informar se estes dados foram considerados na elaboração do laudo expedido pela SMF e, ainda, se seria razoável a utilização de apenas 30% da área situada fora daquela de preservação ambiental, conforme efetuado no laudo do contribuinte.
2. O contribuinte utilizou o fator de localização entre 0,6 e 0,9, além do fator de acesso entre 0,5 e 0,8. Como se justificam os fatores de localização entre 0,8 e 1,0 utilizados no laudo pela CITBI e a ausência do fator de acesso?
3. Justificar a não utilização dos fatores/pesos utilizados pelo contribuinte que resultaram numa área equivalente de construção inferior à área utilizada pela SMF.

Após o pronunciamento da CITBI, solicito o encaminhamento de correspondência ao recorrente a fim de que justifique, por meio de critérios técnicos a adoção simultânea dos fatores de localização e de acesso para todos os imóveis da amostra, além da utilização de apenas 30% da área situada fora daquela de preservação ambiental e, caso entenda necessário, se pronuncie com relação aos esclarecimentos prestados pela CITBI.



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 495

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Em resposta à diligência, a CITBI informou que em atenção às restrições ambientais, construtivas e de acesso que recaem sobre o imóvel e que foram apontadas pela recorrente, foram revisitadas as normas aplicáveis à avaliação de bens e promovidos ajustes no laudo de avaliação por ela emitido (fls. 402).

Esclareceu, de modo bastante didático, a metodologia utilizada nas avaliações da SMF, que utiliza os Métodos Comparativo de Dados de Mercado e o Evolutivo, informando também as normas técnicas aplicáveis bem como os procedimentos nelas previsto (fls. 402).

Consignou que na primeira avaliação realizada foi aplicado o Método Evolutivo, que combina o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do terreno e o Método da Quantificação de Custos para a avaliação das benfeitorias e que esse método seria indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando (fls. 402).

Ressaltou que *“reconsiderando as características do bem e as suas condições limitantes, e após análise global das normas, encontramos na NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens – Imóveis Rurais) a metodologia mais adequada à avaliação proposta, já que tal norma define, a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fatores de tratamento (homogeneização) específicos para o tipo de imóvel avaliando neste processo”* (fls. 402).

Trouxe à colação trechos da NBR 14.653-3 e da NB 613/80 (Classes para o uso da terra) que combinada com a “Escala Mendes Sobrinho” (Classificações relacionadas à localização das propriedades rurais) resulta em fator de homogeneização para as terras segundo sua capacidade de uso e sua localização (fls. 403/404).

Informou que como o imóvel possui uma parte utilizável com restrição parcial de construção (macro área de contenção, com 35.763,64 m<sup>2</sup>) e outra parte sob



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 496

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

preservação ambiental (macro área de preservação, com 46.846,13 m<sup>2</sup>) a avaliação foi desmembrada em duas partes (fls. 405):

Na primeira parte (macro área de contenção, com 35.763,64 m<sup>2</sup>) foi aplicado o Método Evolutivo e tomando como base o laudo anterior, foram mantidos apenas as amostras localizadas na Estrada Itália que fica próxima ao imóvel avaliando (Estrada Engenho Velho). Foi também ajustada a área de cálculo para 35.763,64 m<sup>2</sup> considerando que todas as amostras do novo laudo se localizariam na macro área de contenção urbana e que seus valores anunciados já se encontrariam descontados de eventuais restrições construtivas. Acrescentou que não se sustentaria a alegação de que se deveria reduzir a 30% a área de cálculo em razão da limitação edificável informada, pois se perderia a comparabilidade de valor de m<sup>2</sup> em relação às amostras obtidas. Desse modo, a avaliação da parte utilizável do imóvel deveria considerar a área de **35.763,64 m<sup>2</sup>** e não apenas a área edificável de 10.729,09 m<sup>2</sup> (fls. 405).

Foram também incorporados ao novo laudo os fatores de tratamento da NBR 14.653-3 (fonte, classe e situação), ajustados os fatores de localização e área e mantido o fator de topografia. O fator fonte, que substituiu o fator oferta utilizado anteriormente, foi mantido em 0,9 para todas as amostras por se tratar de tendência de mercado e por coincidir com as tabelas propostas pela recorrente. O fator classe foi de 1,0 considerando que todas as amostras estavam localizadas na macro área de contenção urbana. O fator de situação foi de 0,7, atribuindo ao imóvel avaliando a situação péssima, ou seja, a pior dentre as disponíveis na escala. O fator de localização foi de 0,9 dada a proximidade dos logradouros comparados. O fator de topografia foi 1,0 dada a compatibilidade existente entre os imóveis da amostra e o avaliando. Por fim, houve ajustes na fórmula do fator de área adequando-a ao previsto na norma técnica e foi mantida a classe Galpão Industrial na Quantificação de Custos para a avaliação das benfeitorias uma vez que este seria o padrão mais benéfico ao contribuinte, conforme a tabela CUB de



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 497

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

março/2023, sendo o estado de conservação alterado de “Entre novo e regular” para “Regular” por ser o que melhor refletiria o estado médio das edificações (fls. 405/408).

Na segunda parte (macro área de preservação, com 46.846,13 m<sup>2</sup>) foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado também com a manutenção de apenas os imóveis da Estrada Itália dentre as amostras, incorporação do modelo os fatores de tratamento da NBR 14.653-3 (fonte, classe e situação), ajuste dos fatores de localização e área e manutenção do fator de topografia (fls. 408).

O fator fonte foi mantido em 0,9 para todas as amostras. O fator classe de capacidade de utilização das terras foi de 0,2 já que, nesta segunda parte, a avaliação se referiu apenas à área de preservação do imóvel (Classe VIII, 20%: Terras próprias apenas para abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para armazenamento de água). O fator de situação foi de 0,7, atribuindo ao imóvel avaliando a situação péssima, ou seja, a pior dentre as disponíveis na escala. O fator de localização foi de 0,9 dada a proximidade dos logradouros comparados. O fator de topografia foi 0,7 dada a superioridade dos imóveis da amostra. Por fim, houve ajustes na fórmula do fator de área adequando-a ao previsto na norma técnica (fls. 405/409).

Ressaltou que *“a partir das adequações anteriores, a avaliação global do imóvel consiste na soma dos valores de avaliação dos laudos do ANEXO I (R\$ 5.319.699,99, referentes à parte utilizável do imóvel) e do ANEXO II (R\$ 2.517.116,76, referentes à parte de preservação do imóvel), resultando em R\$ 7.836.816,75 (sete milhões, oitocentos e trinta e seis mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e cinco centavos)”* (fls. 409).

Além disso, respondeu aos questionamentos da diligência, conforme abaixo (fls. 409/411) e anexou os novos laudos de avaliação (fls. 412/415):





PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 498

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

**Questão 1.** *Se boa parte do imóvel é constituída de área de preservação ambiental e consta no tópico 0.2 da ABNT NBR 14.653-1, que trata dos princípios gerais da avaliação de bens, que devem ser consideradas condições limitantes bem como as influências econômicas, sociais e ambientais que têm impacto no valor dos bens, solicita-se informar se estes dados foram considerados na elaboração do laudo expedido pela SMF e, ainda, se seria razoável a utilização de apenas 30% da área situada fora daquela de preservação ambiental, conforme efetuado no laudo do contribuinte.*

**Posicionamento CITBI:**

Na elaboração do laudo expedido inicialmente pela SMF, não foi dado tratamento específico à parte do imóvel constituída de área de preservação ambiental, sendo tal situação considerada apenas na nova avaliação. Para a avaliação da área de preservação do imóvel (macro área de preservação, com 46.846,13 m<sup>2</sup>), aplicamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de avaliação, resultando no laudo do **ANEXO II**.

Por outro lado, não se mostra *razoável a utilização de apenas 30% da área situada fora daquela de preservação ambiental, conforme efetuado no laudo do contribuinte*. Conforme estudo anterior, no laudo do **ANEXO I**, referente à parte utilizável do imóvel, adotamos a área de cálculo como 35.763,64 m<sup>2</sup>. Considerando que todas as amostras do novo laudo, situadas na Estrada Itália, podem ser consideradas na macro área de contenção urbana, pode-se depreender que seus valores anunciados já se encontram descontados de eventuais restrições construtivas. Assim, não se sustenta a alegação de que se deva reduzir a 30% tal área de cálculo em razão da limitação edificável informada, pois se perderia a comparabilidade de valor de m<sup>2</sup> em relação às amostras obtidas. Em suma, para a avaliação da parte utilizável do imóvel, a área a ser considerada para cálculo é de 35.763,64 m<sup>2</sup>, e não apenas a área edificável de 10.729,09 m<sup>2</sup>.

**Questão 2.** *O contribuinte utilizou o fator de localização entre 0,6 e 0,9, além do fator de acesso entre 0,5 e 0,8. Como se justificam os fatores de localização entre 0,8 e 1,0 utilizados no laudo pela CITBI e a ausência do fator de acesso?*

**Posicionamento CITBI:**

Conforme justificado anteriormente, na descrição dos fatores utilizados na nova avaliação, adotamos o **fator de localização = 0,9** em todas as amostras, dada a adjacência dos logradouros comparados: a Estrada Itália (onde se situam as amostras) e a Estrada Engenho Velho (onde se situa o imóvel avaliando) são concorrentes.

Por outro lado, passamos a adotar este fator como admissível no intervalo entre 0,5 e 2,0 (antes, 0,8 e 1,2), conforme o item 9.2.2, ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Quanto ao fator de acesso, este é representado na Escala de Mendes Sobrinho (NBR 14.653-3) sob o título de fator de situação, que varia entre 0,7 e 1,0. Observe-se que foi aplicado o **fator de situação = 0,7** para todas as amostras, atribuindo-se ao imóvel avaliando a situação péssima (70%), sendo a classificação mínima do modelo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 499

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

**Questão 3.** *Justificar a não utilização dos fatores/pesos utilizados pelo contribuinte que resultaram numa área equivalente de construção inferior à área utilizada pela SMF.*

**Posicionamento CITBI:**

Observamos que a fórmula matemática referente ao fator de área encontrava-se inadequada no modelo anterior de avaliação da CITBI, utilizado no laudo de fl. 125. Assim,

conforme apontado anteriormente, houve pequeno ajuste na fórmula, readequando-a ao padrão legal de cálculo.

Sendo esses os esclarecimentos cabíveis, ficamos à disposição deste Colegiado para eventuais diligências adicionais.

O sujeito passivo foi cientificado dos novos laudos de avaliação e dos esclarecimentos da CITBI e foi concedido prazo para que justificasse a adoção simultânea dos fatores de localização e acesso para todos os imóveis da amostra bem como para que se pronunciasse com relação a nova avaliação da CITBI e os esclarecimentos por ela prestados (fls. 416).

A recorrente consignou que, mesmo após os ajustes realizados pela CITBI, a avaliação teria utilizado como paradigma apenas um imóvel, que se localizaria em logradouro com características bem diversas e cujo valor anunciado estaria consideravelmente acima do valor de mercado como reconhecido e declarado pelo próprio proprietário, sendo que estes três problemas no laudo da CITBI justificariam a adoção dos fatores de localização e acesso simultaneamente por ela (fls. 418).

Acrescentou que o valor do paradigma utilizado pela CITBI não refletiria a realidade do mercado uma vez que uma área contígua ao imóvel em discussão estaria a venda há pelo menos 5 (cinco) anos por um valor inferior (R\$ 53,37/m<sup>2</sup>) sem que tenha despertado o interesse de compradores (fls. 418).

Consignou que o novo plano diretor de Niterói teria aumentado consideravelmente as restrições impostas ao imóvel e que isto tornaria





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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 500

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

impossível a comparação entre seu valor e de outros imóveis na mesma área que obtiveram licenças de uso e construção sob o regramento edilício anterior (fls. 419).

Ressaltou que a CITBI teria cometido uma impropriedade na avaliação da área de preservação, inserida no Parque Estadual da Serra da Tiririca uma vez que teria utilizado o conceito de florestas nativas não aplicáveis a uma área urbana de reserva ambiental e que esta área deveria ter sido considerada sem valor comercial (fls. 419).

Argumentou que a atribuição de valor, para fins de IPTU, à área de preservação colidiria frontalmente com a Lei nº 3.385/19 já que este diploma legal preceituaria a preservação de áreas protegidas equivaleria à prestação de serviços ambientais por parte dos proprietários de imóveis e que esta atividade deveria ser incentivada pelo poder público (fls. 419/420).

Finalizou alegando que, além de nada receber pelos serviços ambientais que prestaria, na verdade estaria sendo quase que penalizado pela Administração Tributária Municipal que teria utilizado critério inadequado e oneroso no cálculo do IPTU incidente sobre o imóvel (fls. 421).

Anexou aos autos um documento denominado "Esclarecimentos" no qual afirmou que a Estrada do Engenho Velho, na qual se localiza o imóvel, não possui qualquer tipo de melhoramento (transporte, iluminação, pavimentação e drenagem), ficando praticamente intransitável para pessoas e veículos em dias de chuva e que, apesar de próxima à Estrada Itália, não poderia ser objeto de comparação com esta última que possui calçamento asfáltico, passeios públicos, meio fio e sarjeta (fls. 424/425).

Essa diferença justificaria a homogeneização dos elementos amostrais por meio do Fator de Localização que, nas palavras da recorrente, "*visou corrigir as situações*



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 501

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

*relevantes com relação a situação relativa na região de cada elemento” bem como do Fator de Acesso que “procurou modelar a melhor e pior acessibilidade a cada um dos elementos amostrais, com relação às características de transporte, pavimentação e distância aos logradouros principais” (fls. 426).*

Alegou que o novo Plano Diretor de Niterói, instituído pela Lei nº 3.385/19, teria sepultado, de forma irreversível, qualquer possibilidade de implantação de empreendimentos imobiliários na área onde está situado o imóvel uma vez que teria considerado toda a região como pertencente à Macro Área de Contenção Urbana, Recuperação Ambiental e Uso Sustentável com aproveitamento construtivo em apenas 30% da área do terreno, fato que teria resultado em enorme perda no valor comercial dos imóveis (fls. 427). Além disso, a referida lei, em seu art. 314<sup>1</sup>, teria vedado a concessão de licenças para a construção de empreendimentos multifamiliares no bairro de Várzea das Moças (fls. 426/427).

Consignou que parte dos anúncios referentes a imóveis na Estrada Itália não estaria mais vigente e que a outra parte manteria o valor de venda do período anterior à promulgação do novo Plano Diretor não devendo, portanto, servir como parâmetro. Em virtude disso, o valor encontrado por metro quadrado do terreno no laudo do contribuinte, no total de R\$ 118,38 (fls. 108 do processo 030000918/2023), seria relativo a um período anterior as atuais restrições ambientais fazendo-se necessária a aplicação de fator de diminuição da área a ser construída para 30% (trinta por cento) a fim de se apurar um valor justo para a comercialização atual do imóvel (fls. 427).

Com relação ao novo laudo elaborado pela CITBI, informou que não tinha nenhum comentário a fazer relacionado à avaliação das benfeitorias (fls. 428). Já em relação à avaliação do terreno, ressaltou que a avaliação da parte utilizável

---

<sup>1</sup> Art. 314. Fica proibida a concessão de licenças para construção de empreendimentos multifamiliares no bairro de Várzea das Moças até ulterior revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo por meio do competente instrumento normativo.



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 502

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

do terreno, situada na Macrozona de Proteção e Recuperação do Ambiente Natural, teria se utilizado de apenas um elemento amostral pertinente que, após a utilização dos fatores de homogeneização, teria estabelecido o valor de R\$ 79,39/ m<sup>2</sup> como sendo de mercado, sendo que isto não conferiria fundamentação e precisão ao trabalho, uma vez que a NBR 14653-2 estabeleceria a utilização de pelo menos 3 (três) amostras para a fundamentação em nível I (fls. 429).

Acrescentou ainda que, de acordo com a declaração emitida pelo sr. José Geraldo Tostes Caldas (diretor da imobiliária Tempo Imóveis e sócio da empresa proprietária do único imóvel utilizado na avaliação), apesar de anunciado por aproximadamente 4 anos no valor de R\$ 2.200.000,00, a maior proposta recebida no período teria sido de R\$ 1.100.000,00 o que significaria que o valor anunciado estaria acima do mercado atual face as restrições ambientais e, desse modo, a apuração efetuada pela CITBI não poderia ser considerada como representativa (fls. 430).

Outro indicativo de que a avaliação da CITBI teria problemas seria o fato de que uma área contígua ao imóvel e mais bem localizada, com cerca de 37.472,75 m<sup>2</sup>, estaria sendo anunciada por R\$ 2.000.000,00 através de leilão há mais de 5 (cinco) anos sem despertar o interesse de nenhum comprador (fls. 430/431).

Reiterou que os anúncios utilizados pela SMF estariam desatualizados por não considerarem as novas restrições ambientais. Assim, tomando por base o mesmo elemento amostral, corrigindo-se o valor do anúncio de R\$ 2.200.000,00 para R\$ 1.100.000,00 e aplicando-se os mesmos fatores de homogeneização (0,7578) o valor de mercado apurado para a área utilizável seria de R\$ 1.419.663,50 que seria bem próximo ao apurado pela recorrente (R\$ 1.566.486,79), o que comprovaria que este último guardaria coerência com o mercado imobiliário (fls. 431/432).

Relativamente à avaliação da parte do terreno situada em área de preservação ambiental, ressaltou que estaria totalmente contida no Parque Estadual da Serra



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 503

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

da Tiririca na qual haveria prestação de serviços ambientais passíveis de remuneração pelo poder público, sem possibilidade alguma de utilização ou implantação de qualquer atividade econômica, que se trataria de ônus assumido pelo proprietário em prol da sociedade, sendo que seria evidente a inexistência de valor comercial da área em questão (fls. 432/436).

Finalizou discordando da adoção da NBR 14.653-3 pela CITBI para a avaliação desta parte do imóvel por se tratar de norma aplicável à imóveis rurais que não se aplicaria a uma área de reserva ambiental situada em área urbana, assim, não deveria ter sido atribuído nenhum valor comercial à referida área (fls. 436).

Em nova análise do processo, verificamos a existência de possível equívoco na apuração dos valores de mercado e solicitamos a realização de nova diligência, em 26/02/2024 (fls. 457), com o envio dos autos à CITBI a fim de que fossem verificados e confirmados ou corrigidos os valores apurados nos laudos de fls. 413 e 415.

Em resposta à solicitação no dia 21/03/2024, o Coordenador do ITBI informou que houve equívoco nos valores apurados no laudo elaborado em 09/10/2023, uma vez que os fatores classe de capacidade de uso das terras bem como o de situação não foram inseridos na fórmula da planilha de avaliação (fls. 460/461).

Com relação à avaliação das benfeitorias, considerando-se especialmente as características das edificações em análise, justificou a escolha da classe das construções como Galpão Industrial, que é o padrão mais benéfico ao contribuinte, tomando por base a ABNT NBR 12721:2006, que define os chamados projetos-padrão, bem como a cartilha Custo Unitário Básico, que traz as especificações dos acabamentos nos orçamentos dos projetos-padrão. (fls. 462/468).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 504

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

Por fim, consignou que, a partir das adequações realizadas, a nova avaliação global do imóvel consiste na soma dos valores de avaliação do novo laudo do ANEXO I (R\$ 4.530.416,67, referentes à parte utilizável do imóvel) (fls. 469/470) e do ANEXO II (R\$ 352.396,35, referentes à parte de preservação do imóvel) (fls. 471/420), resultando em **R\$ 4.882.813,02 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e treze reais e dois centavos)** (fls. 468).

Chamado a se manifestar novamente, o sujeito passivo resumiu e reiterou os argumentos das petições anteriores acrescentando que teria havido erro de direito por parte da CITBI quando da correção dos laudos de avaliação após a provocação da representação fazendária (fls. 479).

Comparou o valor total do imóvel apurado pela CITBI na última avaliação que teria por referência o mês de março de 2024 com o apurado na diligência anterior bem como com os valores venais considerados no lançamento complementar, argumentando que o lançamento efetuado deveria ter sua nulidade reconhecida porque teria havido mudança de critérios jurídicos, que somente seria aplicável para lançamentos futuros nos termos do art. 146 do CTN (fls. 480).

Acrescentou também que ainda que pudesse ser aplicada a nova avaliação efetuada pela CITBI aos exercícios abrangidos pelo lançamento complementar ela deveria ser ajustada para menos de maneira a refletir o valor do imóvel em cada um dos exercícios anteriores (fls. 481).

Finalizou requerendo a anulação do lançamento seja em razão de vícios processuais, violação de princípios e alteração de critérios jurídicos, o reconhecimento da decadência referente ao exercício de 2015 ou, ainda, na pior das hipóteses, o reconhecimento que o último valor de mercado apurado pela CITBI (R\$ 4.882.813,04) seja deflacionado com os índices utilizados pelo município para a atualização do IPTU a fim de adequá-lo ao valor



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 505

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

correspondente à data dos fatos geradores ou à data da lavratura da notificação de lançamento (fls. 481/482).

É o relatório.

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

Como não consta nos autos a data da cientificação da decisão de 1ª instância pelo sujeito passivo, mas apenas a devolução no dia 03/01/2023 (fls. 170/171) da correspondência encaminhada em 15/12/2022 (fls. 170/171), deve-se considerar a data do protocolo da petição (11/01/2023 – fls. 175) como sendo a data de ciência, sendo o recurso voluntário tempestivo.

Constata-se também o atendimento do requisito da legitimidade visto que a recorrente é o sujeito passivo da obrigação tributária (fls. 72 e 274).

A controvérsia principal dos autos consiste na verificação da correção do procedimento de revisão, especialmente no que diz respeito ao contraditório e à ampla defesa, bem como na possibilidade da aplicação do fator de adequação para a revisão do valor venal nos lançamentos complementares retroativos.

Com relação à correção do procedimento e as alegações de cerceamento do direito de defesa reportamo-nos ao item II.1 do parecer da representação fazendária (fls. 244/249) que enfrentou de maneira competente as alegações do sujeito passivo e concluiu pela higidez e legalidade do procedimento.

A alegação de que a recorrente deveria ter sido intimada previamente, em atendimento ao disposto no art. 42, I<sup>2</sup> do PAT também não se sustenta

---

<sup>2</sup> Art. 42. O procedimento de fiscalização será iniciado pela intimação do sujeito passivo para que:

I - apresente ao agente fiscal as informações e documentos por ele exigidos;  
(...)



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 506

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

considerando-se que se trata de lançamento complementar de ofício oriundo de revisão de dados cadastrais bem como o disposto nos art. 35 e 36<sup>3</sup> do CTM e art. 139, §§ 3º e 5º<sup>4</sup> do PAT na redação vigente à época da constituição do crédito em discussão.

Com relação ao argumento de que a área construída levantada pela SMF seria superior à apurada pelo sujeito passivo, como havia sido apresentado um laudo com anotação de responsabilidade técnica pela recorrente, solicitamos a realização de diligência (inclusive com a inclusão de quadro comparativo entre as áreas da SMF e da contribuinte - fls. 397) pelo setor responsável que, em nova visita ao imóvel, no dia 22/09/2023, desta vez com o acompanhamento do zelador sr. José Luiz Faustino, confirmou a área considerada na retificação cadastral (fls. 399).

Por outro lado, a insurgência relacionada à classificação da construção também não merece prosperar uma vez que o enquadramento obedeceu aos critérios publicizados no Decreto nº 14.191/21 que, conforme bem ressaltado na manifestação anterior da representação fazendária (fls. 251/252), apenas deu publicidade às práticas reiteradamente observadas pelas autoridades

---

<sup>3</sup> Art. 35. A fiscalização do Imposto compete à Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 36. Sempre que necessário e dentro de sua área de competência, a Administração Fazendária poderá efetuar vistorias para atualizar o Cadastro Imobiliário.

<sup>4</sup> Art. 139. O procedimento para revisão de dados cadastrais de imóvel se inicia de ofício ou por petição apresentada ao órgão responsável pela administração do tributo. (Redação dada pela Lei 3.368, publicada em 24/07/18, vigente de 23/10/18 a 30/12/21) (...)

§ 3º O procedimento de ofício para revisão de elementos cadastrais do imóvel se inicia com a abertura de processo administrativo para este fim, por iniciativa titular do órgão responsável pelo lançamento do tributo. (...)

§ 5º Caso as alterações cadastrais efetuadas de ofício na forma do § 3º resultem na revisão do lançamento, a ciência de ambos os procedimentos poderá ser feita de forma conjunta.





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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 507

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

administrativas. Além disso, o próprio laudo anexado pela contribuinte enquadra a quase totalidade das construções na categoria especial, conforme se verifica às fls. 216.

Já o valor de testada é fixado por lei e o art. 136<sup>5</sup> do PAT veda expressamente sua revisão por meio do procedimento de revisão dos elementos cadastrais do imóvel.

Também não há que se falar em decadência relativa ao exercício de 2015 uma vez que, sendo o lançamento do IPTU efetuado na modalidade de ofício, tem aplicação o art. 173, I do CTN e não o art. 150, § 4º que se refere aos lançamentos por homologação. Desse modo, como a cientificação do lançamento foi efetuada em 30/10/2020 (fls. 54), não houve decadência do direito de lançar o exercício de 2015.

Importa consignar que, apesar das alegações da recorrente, foi correta a exclusão do fator de adequação por ocasião da retificação dos dados cadastrais e do lançamento complementar retroativo considerando-se que a situação fática do imóvel era completamente diversa daquela que constava no cadastro municipal, ou seja, como houve alteração integral das características do imóvel seria absurda a manutenção do fator de adequação anteriormente apurado, cabendo ao sujeito passivo a busca de nova correção.

Cumprе ressaltar também que, conforme decisões anteriores do Conselho de Contribuintes, o procedimento relacionado à revisão do valor venal, previsto no Capítulo V do PAT (art. 129 a 134), também deve ser obrigatoriamente aplicado aos lançamentos complementares, quando há provocação do sujeito passivo, uma vez que o caput do art. 130 prevê expressamente a possibilidade de

---

<sup>5</sup> Art. 136. Não serão passíveis de revisão, de acordo com o procedimento traçado neste Capítulo, os valores atribuídos em lei ao valor do metro linear de testada e os índices atribuídos aos fatores de correção previstos na legislação.





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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 508

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

questionamento do valor venal apurado após a cientificação, sendo o prazo previsto no § 1º do art. 134 incidente nos lançamentos anuais cuja notificação ocorre por meio de ato normativo do Secretário Municipal de Fazenda (art. 19 do CTM) e de 30 (trinta) dias o prazo para as cientificações por meio de notificação (art. 63 do PAT).

Assim, a decisão de 1ª instância foi equivocada ao não enfrentar o questionamento do valor venal apurado que foi efetuado pela contribuinte na petição de impugnação, que colacionou jurisprudência relacionada à utilização de base de cálculo não correspondente ao valor de mercado (fls. 62), questionou a falta de aplicação de fatores de correção sob o argumento de que grande parte do terreno se situa dentro de uma reserva florestal (fls. 67) e, ainda, os valores que julgava pertinentes para cada edificação (fls. 83).

Desse modo, se os dados inicialmente apresentados pela contribuinte na petição de impugnação não eram suficientes para efetuar o procedimento de revisão de valor venal do imóvel, caberia colocar o processo em exigência a fim de que a recorrente complementasse a documentação, assim como foi efetuado às fls. 71 do processo administrativo nº 030000918/2023.

Por outro lado, apesar de não ter havido o enfrentamento da questão referente à aplicação do fator de adequação pela 1ª instância nos autos deste processo, o procedimento foi efetuado no processo nº 030000918/2023, com decisão de deferimento parcial e que foi objeto de contestação pela recorrente. Assim, considerando-se que o questionamento também foi efetuado nos autos deste processo e que se aplica neste caso o art. 26, § 3º do PAT, devendo ser suprida a nulidade, passaremos à análise deste ponto das razões recursais.

---

<sup>6</sup> Art. 26. Serão nulos os atos, termos e decisões lavrados por pessoa incompetente ou com preterição do direito de defesa.  
(...)



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 509

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

De acordo com o art. 12<sup>7</sup> do CTM, o valor venal do imóvel, que serve de base de cálculo para o IPTU e que deve ser apurado de acordo com os parâmetros fixados no art. 13 do mesmo diploma legal, reveste-se de presunção relativa de certeza, no entanto, pode ser revisto pela administração fazendária, por meio de processo administrativo, com a aplicação de fator de adequação com o objetivo de ajustá-lo ao valor de mercado.

O referido procedimento administrativo tem previsão no Capítulo V da Lei nº 3.368/18, do qual merecem destaque especialmente os art. 130 a 133, *in verbis*:

*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*

---

§ 3º Quando puder decidir o mérito em favor do sujeito passivo a quem aproveitaria a declaração de nulidade, a autoridade julgadora não a pronunciará nem mandará repetir o ato, suprimindo a nulidade.

<sup>7</sup> 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;

IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;

V - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do Imposto.

§ 1º Os pedidos para a revisão prevista neste artigo deverão observar os prazos descritos no art. 20.

§ 2º Para fins de cálculo do Imposto, a revisão prevista neste artigo será considerada desde janeiro do Exercício em que se protocolou a solicitação.

§ 3º Nos casos em que o valor de alienação do imóvel no mercado seja comprovadamente menor do que o valor presumido referido no caput, será aplicado a este o Fator de Adequação (FA) constante do Anexo II, visando ajustá-lo ao valor de mercado.



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 510

**Processo: 030017087/2019**

**Data: 15/04/2024**

*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.*

*Art. 131. Protocolada a petição, o processo administrativo será encaminhado ao órgão técnico para instrução dos autos visando a subsidiar a decisão.*

*Parágrafo único. Os critérios técnicos adotados que subsidiarão a decisão prevista no caput serão dispostos em ato do Secretário Municipal de Fazenda.*

*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. 133. Da decisão da autoridade competente que não acolher o pedido de revisão de valor venal do imóvel caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência dessa decisão, para julgamento pelo Conselho de Contribuintes.*

Com efeito, cabe ao Conselho de Contribuintes, nas impugnações de lançamentos de IPTU que tenham por fundamento a revisão do valor venal apurado de acordo com o art. 13 do CTM, verificar se foram respeitados os procedimentos fixados pela legislação tributária para apuração do valor determinado como sendo o de mercado para o imóvel objeto da controvérsia e, ainda, se este é compatível com o valor venal inicialmente considerado e que serviu de base de cálculo para o lançamento e, conseqüentemente, se é cabível ou não a aplicação do fator de adequação.



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 511

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Verifica-se por meio da análise da resposta à diligência solicitada pela representação fazendária em 23/09/2023 nos autos do processo 030000918/2023 que a CITBI, considerando as peculiaridades do imóvel, revistou as normas de avaliação da ABNT, promoveu ajustes no laudo anteriormente elaborado, esclarecendo e justificando, em irretocável trabalho, ponto por ponto todos os critérios e fatores de homogeneização utilizados.

Desmembrou a avaliação em duas partes considerando que o imóvel possui uma parte utilizável com restrição parcial de construção (macro área de contenção, com 35.763,64 m<sup>2</sup>) e outra parte sob preservação ambiental (macro área de preservação, com 46.846,13 m<sup>2</sup>).

Aplicou o chamado Método Evolutivo, que combina o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do terreno e o Método da Quantificação de Custos para a avaliação das benfeitorias, na macro área de contenção de modo a avaliar separadamente o terreno e a construção (fls. 470) e o Método Comparativo de Dados na macro área de preservação.

Importa ressaltar que, conforme esclarecimentos prestados, foram mantidas para as duas partes da avaliação apenas as amostras localizadas na Estrada Itália que fica próxima ao imóvel avaliando (Estrada Engenho Velho), além disso, com relação ao fator de situação foi atribuído o valor de 0,7 que corresponde a situação péssima, ou seja, a pior dentre as disponíveis na escala considerada pelas normas da ABNT. Por outro lado, na 2ª parte da avaliação, que tratou da área de preservação, o fator classe de capacidade de utilização das terras empregado foi apenas 0,2 (Classe VIII, 20%: Terras próprias apenas para abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para armazenamento de água) e o fator de topografia foi 0,7 de modo a se compensar a superioridade dos imóveis da amostra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 512

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

Não se sustenta a alegação de que a CITBI teria utilizado apenas um elemento amostral uma vez que para o enquadramento de uma avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de acordo com o grau de fundamentação, usam-se as tabelas fornecidas pela NBR 14653-2:2011:

- No item 9.2.1 da Norma, são estabelecidos os graus de fundamentação para o caso de utilização de modelos de **regressão linear**, conforme as **Tabelas 1 e 2**;

- No item 9.2.2 da Norma, são estabelecidos os graus de fundamentação para o caso de utilização de modelos de **tratamento por fatores**, conforme a **Tabela 3**.

Considerando-se que a CITBI utilizou o **modelo de tratamento por fatores**, devem ser considerados os critérios de fundamentação constantes da Tabela 3 abaixo, item 9.2.2 da Norma:

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 513

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

Assim, o último laudo produzido pela CITBI (fls. 469/472) se enquadra, na tabela acima, no Grau II, exigindo-se o mínimo de 5 (cinco) elementos de amostra na pesquisa. Considerando-se o levantamento de 5 (cinco) elementos (dados de mercado) no laudo, houve o atendimento deste requisito.

Em resumo, o enquadramento da metodologia de avaliação em tratamento por fatores ou regressão linear é o que define a tabela do grau de fundamentação a ser aplicada, e é essa tabela que define o mínimo de elementos de amostra que devem ser levantados.

Com efeito, houve o levantamento de 5 (cinco) elementos no último laudo da CITBI, realizada uma avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando-se o modelo de tratamento por fatores.

Ainda que, no âmbito do saneamento amostral, apenas 1 (um) dos elementos tenha sido classificado como representativo ao final, entende-se que o levantamento de dados atendeu às exigências normativas e o tratamento por fatores foi rigoroso, não havendo necessidade de correção da avaliação.

Considerando-se que o Plano Diretor de Niterói foi instituído pela Lei nº 3.385/19, ou seja, foi promulgada no ano de 2019, não se afigura razoável a alegação no sentido de que 5 (cinco) anos depois de sua entrada em vigor os anúncios dos imóveis da região ainda não refletiriam as restrições impostas pela referida legislação.

Cabe também ressaltar que a declaração (fls. 446) emitida pelo sr. José Geraldo Tostes Caldas (diretor da imobiliária Tempo Imóveis e sócio da empresa proprietária do único imóvel utilizado na avaliação) de que o imóvel estaria "*a princípio fora do preço de mercado*" não tem o condão de modificar o resultado da apuração da SMF considerando-se que, apesar da informação nela contida, o imóvel continua a ser anunciado pelo mesmo valor utilizado no laudo da CITBI,





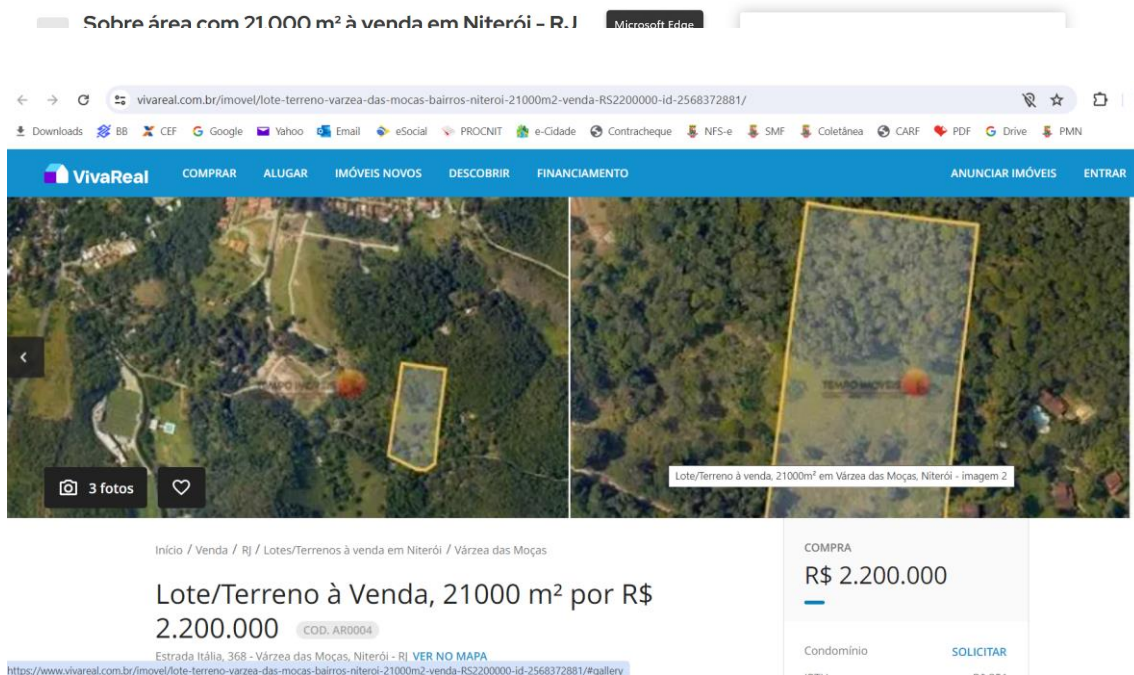
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 514

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

conforme consultas efetuadas nos sites da própria imobiliária Tempo Imóveis e da imobiliária VivaReal em 14/04/2024:



A alegação de que área de preservação ambiental não teria nenhum valor comercial e que se trataria de ônus assumido pelo proprietário em prol da sociedade também não se sustenta, considerando-se que a lei que instituiu o Plano Diretor não traz nenhuma determinação nesse sentido e o inegável valor



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

PROCNIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 515

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

que a proximidade de uma área de natureza preservada agrega a qualquer tipo de empreendimento imobiliário ou comercial.

Também não merece acolhida a tese de erro de direito da CITBI uma vez que as modificações efetuadas nos laudos de avaliação fazem parte do processo de aprimoramento do presente litígio tributário e se destinam à verificação da possibilidade da aplicação do fator de adequação ao lançamento efetuado, ou seja, não houve mudança de critério jurídico algum uma vez que os valor venal utilizado no lançamento foi resultante da aplicação da fórmula do IPTU, apurado de acordo com os parâmetros fixados no art. 13 do CTM, já a confecção do laudo de avaliação da CITBI decorre do procedimento previsto no Capítulo V da Lei nº 3.368/18 cuja instauração foi provocada pelo próprio sujeito passivo.

Cumprе esclarecer que, caso o Conselho decida pela aplicação do Fator de Adequação (FA), não haverá necessidade de ajuste no valor apurado no laudo da CITBI de modo a refletir o valor do imóvel em cada exercício, conforme solicitação da recorrente, uma vez que tomando-se por base o exercício da confecção do laudo de avaliação e o valor venal cadastrado no mesmo exercício, calcula-se o percentual de dedução a título de adequação ao valor de mercado e aplica-se o mesmo percentual aos exercícios anteriores.

Já o laudo elaborado pela contribuinte e anexado às fls. 84/112 do processo 03000918/2023 possui equívocos que resultam num expressivo distanciamento da melhor avaliação de mercado considerando-se que: a) utiliza amostra de terrenos muito menores que o avaliando e localizados em logradouros mais distantes que os utilizados pela SMF (fls. 106 do processo 03000918/2023); b) utiliza o fator de acesso (ou situação) 0,5 menor do que o permitido pela Escala Mendes Sobrinho ((fls. 107 do processo 03000918/2023 e fls. 404 deste processo); c) utiliza apenas 13.232,54 m<sup>2</sup> da área total do imóvel (83.323 m<sup>2</sup>) na avaliação (fls.





PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT  
Processo: 030/0017087/2019  
Fls: 516

Processo: 030017087/2019

Data: 15/04/2024

109 do processo 03000918/2023) e d) atribui valor zero à área de preservação ambiental (fls. 109 do processo 03000918/2023).

Chamado a se manifestar nos autos sobre os aspectos relacionados ao laudo por ele elaborado, a recorrente se limitou ao questionamento dos parâmetros utilizados pela CITBI, não esclarecendo, com base em critérios técnicos, ou seja, não demonstrando com base em que instrumentos normativos foram escolhidos os valores dos fatores aplicados em seu laudo, não justificando também a expressiva redução da área considerada em sua avaliação.

Como se vê, é o laudo apresentado pela recorrente que apresenta distorções que acabam por resultar num valor total do imóvel inferior ao de mercado e, conseqüentemente, ao apurado pela SMF, cujo procedimento tem sido referendado pelo Conselho de Contribuintes em casos análogos.

Com efeito, o laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CITBI, no qual foram respeitadas as normas da ABNT, foi produzido de acordo com o previsto na legislação e com a utilização de critérios válidos para a apuração dos valores.

No que se refere à matéria devolvida pelo Recurso de Ofício, não merece reparo algum a decisão, uma vez que, conforme ressaltado no parecer que serviu de base para a decisão de 1ª instância (fls. 162), pela comparação da planta do imóvel com as imagens de satélite do local (fls. 156), constata-se que a denominada casa do vigia com 42,0 m<sup>2</sup> de área construída não se localiza dentro da área do imóvel objeto do litígio.

Desse modo, opina-se pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do Recurso de Ofício e pelo CONHECIMENTO e PROVIMENTO PARCIAL do Recurso Voluntário, reduzindo-se o valor venal do imóvel para **R\$ 4.882.813,02 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e treze reais e dois centavos)** relativamente ao exercício de 2024, apurando-se o Fator de Adequação (FA)



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

**Processo: 030017087/2019**

**Data:** 15/04/2024

correspondente e efetuando-se a correção da notificação de lançamento complementar com a aplicação do referido fator.

Niterói, 15 de abril de 2024.

15/04/2024

**X André L. C. Pires**

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00021/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
<b>Data da criação:</b>	15/04/2024 20:48:29		
<b>Código de Autenticação:</b>	364EB406E5FF6490-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES

Ao CC

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

Solicita-se a distribuição ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares, tendo em vista o disposto no art. 48 do decreto acima e a conexão dos processos 030017087/2019, 03001414/2022, 030000712/2023 e 030000918/2023.

Observar o pedido de sustentação oral efetuado pela recorrente (fls. 274).

Em 15/04/2024.

Documento assinado em 15/04/2024 20:48:29 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

<b>Nº do documento:</b>	01017/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	17/04/2024 09:26:41		
<b>Código de Autenticação:</b>	D0FDFA98D0E5C554-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

Em 17/04/2024

Documento assinado em 17/04/2024 09:26:41 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00009/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: VOTO DO RELATOR Nº (S/N) - (FCCNES)		
<b>Autor:</b>	2399683 - EDUARDO SOBRAL TAVARES		
<b>Data da criação:</b>	14/05/2024 11:30:41		
<b>Código de Autenticação:</b>	5D237289DBCC871D-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Termo de desentranhamento VOTO DO RELATOR nº (S/N)  
Motivo: Correção do VOTO



**EMENTA:** IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido – Recuso de ofício conhecido e desprovido.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação ao lançamento complementar de IPTU dos exercícios de 2015 a 2020 para o imóvel situado à Estrada Engenho Velho, nº 2, Várzea das Moças, Niterói, inscrito sob o nº 215.323-7.

Para fins de economia processual, adoto o extenso e detalhado relatório da d. Representação Fazendária, a qual opina pelo conhecimento do recurso voluntário e seu provimento parcial, e pelo conhecimento do recurso de ofício e seu desprovimento.

Passo ao voto.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade dos recursos voluntário e de ofício, razão pela qual os conheço na integralidade.

No mérito, cinge-se a controversa sobre o verdadeiro valor venal para fins de IPTU do imóvel situado à Estrada Engenho Velho, nº 2, Várzea das Moças, Niterói,



inscrito sob o nº 215.323-7, com efeitos para a correção dos lançamentos anual e complementar.

De acordo com o recorrente, com base em laudo técnico acostado aos autos do PA 030/000918/2022 (fls. 84/113 e fls. 191/223), o valor venal do imóvel seria de R\$ 4.096.029,69 para o exercício de 2023. Isso porque, na sua visão, o valor apurado pela Administração Tributária em primeira instância não teria considerado os seguintes fatores: (i) que o imóvel paradigma se localizaria em logradouro com características bem diversas, com valor anunciado consideravelmente acima do mercado; (ii) que o Plano Diretor de Niterói teria aumentado consideravelmente as restrições impostas ao imóvel, impossibilitando sua comparação com outros bens; (iii) que não se aplicaria o conceito de florestas nativas a uma área urbana de reserva ambiental; (iv) que a legislação municipal equiparia a preservação de áreas protegidas à prestação de serviços ambientais; (v) que o imóvel não possui melhoramentos; (vi) que a área construída seria, tão somente, de 30% para fins de comercialização.

Por sua vez, a Administração Tributária, também mediante laudo técnico acostado aos autos do PA 030/000918/2022 (fls. 228/241), aponta para o valor venal de R\$ R\$ 4.882.813,02 em relação ao exercício de 2024. Pela ótica da Fazenda Pública, seria mister a divisão do imóvel, para fins de análise econômica, em 2 (duas) partes: (i) parte utilizável do imóvel, que estaria avaliada em R\$ 4.530.416,67; (ii) parte de preservação do imóvel, que estaria avaliada em R\$ 352.396,35.

Com efeito, o valor apontado pela Administração Tributária em copioso laudo técnico, elaborado conforme as Normas Técnicas emitidas pela ABNT, se aproxima do valor informado pelo próprio recorrente, com margem de, aproximadamente, 15% (quinze por cento) de diferença.



Nesse diapasão, cumpre ressaltar que os atos administrativos gozam de presunção de veracidade e legalidade, que só pode ser afastada por prova inequívoca a cargo do sujeito passivo.

No caso em tela, a meu sentir, o recorrente não foi capaz de afastar, mediante prova inequívoca, a presunção que milita em favor da Fazenda Pública, ainda mais porque os valores finais obtidos pelas provas técnicas, após amplo e intenso contraditório, se aproximam com margem razoável de segurança, de acordo com a praxe do mercado imobiliário.

A hipótese, pois, é de aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5: *“não cabe ao Conselho de Contribuintes o arbitramento do valor venal de imóvel utilizado como base de cálculo para efeitos tributários, mas apenas verificação da higidez do procedimento”*.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento parcial do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para reduzir o valor venal do imóvel de R\$ 9.208.347,84 para R\$ 4.882.813,02 relativamente ao exercício de 2024, apurando-se o Fator de Adequação (FA) correspondente e efetuando-se a correção do lançamento complementar de IPTU dos exercícios de 2015 a 2020.

Niterói, 14 de maio de 2024.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**

CONSELHEIRO



Nº do documento:	00266/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	11/06/2024 10:27:08		
Código de Autenticação:	5722B3D06B75A1F2-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**  
**PROCESSO: 030/017087/2019**  
**CONTRIBUINTE: - HEFESTO CONCULTORIA E PROJETOS LTDA**

**CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38,VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto n° 9735/05.**  
**1.508ª SESSÃO HORA: 12:25m DATA: 05/06/2024**

**PRESIDENTE: CARLOS MAURO NAYLOR**

<b>CONSELHEIROS</b>				<b>PRESENTES</b>
1.	Luiz Felipe	Carreira	Marques	
2.	Fábio	Dorigo		
3.	Luiz	Alberto	Soares	
4.	Eduardo	Sobral	Tavares	
5.	Ermano	Torres	Santiago	
6.	Paulino Gonçalves	Moreira	Leite Filho	
7.	Luiz Claudio	Oliveira	Moreira	
8.	Ana Carolina Fonseca Bessa			

**VOTOS VENCEDORES: Os dos Membros sob os n°s. ( 01,02,03,04, 05, 06, 07, 08 )**  
**VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os n°s ( X )**  
**DIVERGENTES: Os dos Membros sob os n°s. ( )**  
**ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os n°s ( )**  
**VOTO DE DESEMPATE: SIM ( ) NÃO ( X )**  
**RELATOR DO ACÓRDÃO: EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CC em 05 de junho de 2024

PROCNIT

Processo: 030/0017087/2019

Fls: 525

**Nº do documento:** 00001/2024      **Tipo do documento:** ACÓRDÃO  
**Descrição:** ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3354/2024  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 11/06/2024 11:44:20  
**Código de Autenticação:** ECA6CA8F0647B4AC-8

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
DECISÕES PROFERIDAS**  
Processo nº 030/017087/2019 - HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

**Recorrente: Hefesto Consultoria e Projetos Ltda**

**Recorrido: Fazenda Pública Municipal**

**Relator: Eduardo Sobral Tavares**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos a decisão foi no sentido do conhecimento do recurso voluntário e seu parcial provimento nos termos do voto do relator. Quanto ao Recurso de ofício, este foi conhecido e desprovido nos termos do voto do relator.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO: Nº 3354/2024:** - "IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido – Recuso de ofício conhecido e desprovido".

CC em 05 de junho de 2024

Documento assinado em 16/06/2024 08:04:30 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00267/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	OFÍCIO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	11/06/2024 16:39:08		
<b>Código de Autenticação:</b>	BB7C09661E690630-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
PROCESSO 030/017087/2019 - "HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA"  
RECURSO DE OFÍCIO E VOLUNTÁRIO**

Senhora Secretária,

Por unanimidade de votos a decisão foi no sentido do conhecimento do recurso voluntário e seu parcial provimento nos termos do voto do relator. Quanto ao Recurso de ofício, este foi conhecido e desprovido nos termos do voto do relator.

Face ao exposto, submetemo-lo à apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3368/2018.

CC em 05 de junho de 2024

Documento assinado em 16/06/2024 08:04:31 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**Atos do Prefeito**

**Portarias**

**Port. Nº 1091/2024** - Exonera, a pedido, **THAINÁ DE AZEVEDO NUNES** do cargo de Assessor A, CC-1, da Secretaria Executiva.

**Port. Nº 1092/2024** - Nomeia **FABRÍCIO DE LIMA ROLA** para exercer o cargo de Assessor A, CC-1, da Secretaria Executiva, em vaga decorrente da exoneração de Thainá de Azevedo Nunes, acrescido das gratificações previstas na CI nº 387/2022.

**Corrigenda**

Na Portaria 1089/2024, publicada em 15/06/2024, onde se lê "Classe C, Nível PA-1", leia-se "Nível PA-1, Classe C".

**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**EXTRATO SEMUG Nº 001/2024**

AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE Processo nº 9900054584/2024 - Autorizo na forma da Lei a inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, III, "f", da Lei nº 14.133/2021 e art. 87, §3º, do Decreto 14.730/2023, em favor da empresa FEPESE – Fundação de Estudos e Pesquisas Socioeconômicas, inscrita no CNPJ: 83.566.299/0001-73, no valor de R\$ 3.001,60 (três mil e um reais e sessenta centavos), que visa a Contratação de serviço técnico especializado em aperfeiçoamento pessoal e treinamento.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

**COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR - COPAD**

**PORTARIA Nº 504/2024 - PRORROGAR, excepcionalmente**, por 30 (trinta) dias, a contar do dia 17 de junho de 2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/6570/2021, instaurado pela **Portaria nº 1944/2021**.

**PORTARIA Nº 503/2024 - PRORROGAR, excepcionalmente**, por 30 (trinta) dias, a contar do dia 17 de junho de 2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/6568/2021, instaurado pela **Portaria nº 1942/2021**.

**PORTARIA Nº 502/2024 - PRORROGAR, excepcionalmente**, por 30 (trinta) dias, a contar do dia 17 de junho de 2024, prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/6458/2021, instaurado pela **Portaria nº 1940/2021**.

**PORTARIA Nº 505/2024 - PRORROGAR, excepcionalmente**, por 30 (trinta) dias, a contar do dia 17 de junho de 2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/1004/2022, instaurado pela **Portaria nº 537/2022**.

**PORTARIA Nº 506/2024 - PRORROGAR**, por 30 (trinta) dias, a contar do dia 17 de junho de 2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/0593/2023, instaurado pela **Portaria nº 524/2023**.

**PORTARIA Nº 507/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/002426/2021, instaurado pela **Portaria nº 427/2022**.

**PORTARIA Nº 508/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/005456/2020, instaurado pela **Portaria nº 1104/2021**.

**PORTARIA Nº 509/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/001525/2021, instaurado pela **Portaria nº 1105/2021**.

**PORTARIA Nº 510/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/000882/2022, instaurado pela **Portaria nº 515/2022**.

**PORTARIA Nº 511/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/000887/2022, instaurado pela **Portaria nº 520/2022**.

**PORTARIA Nº 512/2024 - PRORROGAR**, excepcionalmente, por 30 (trinta) dias, a contar de 17/06/2024, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar nº 020/000881/2023, instaurado pela **Portaria nº 812/2023**.

**1ª COMISSÃO PROCESSANTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR**

**PROCESSO Nº 9900053906/2024 - PORTARIA Nº 490/2024 - Designar** a Assistente de Planejamento **CARLA MARIA ARMOND**, matrícula nº 1.221.760-0, para atuar como Secretária da referida Comissão.

**PROCESSO Nº 9900053910/2024 - PORTARIA Nº 492/2024 - Designar** a Assistente de Planejamento **CARLA MARIA ARMOND**, matrícula nº 1.221.760-0, para atuar como Secretária da referida Comissão.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**PORTARIA Nº 069/SMF/2024** - Designar a servidora Vanessa Mendes da Silva Chuenque, matrícula 1.243.341-0, em substituição ao servidor Haroldo de Oliveira Almeida Filho, matrícula 1.242.305-0 e a servidora Joyce dos Santos Souza, matrícula 1.241.629-8 (suplente) para fazer parte da comissão de fiscalização do Contrato SMF nº 10/2022. Processo nº 9900055950/2024.

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

● **030020664/2021 – HOLLIS COLETA DE MATERIAIS LTDA**  
"ACÓRDÃO: Nº 3333/2024: ISSQN – AUTO REGULAMENTAR – OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE CLÍNICA. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ATIVIDADE LABORATORIAL. O fato de o laboratório somente colher o material a ser analisado não permite se desmembrar a sequência das atividades, pois no município de origem é pago o serviço, recebidas a nota fiscal e o resultado dos exames firmado assim, assim a competência da localização para efeito da tributação. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

● **030020633/2021 – HOLLIS COLETA DE MATERIAIS LTDA**  
"ACÓRDÃO: Nº 3334/2024: ISSQN – OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE CLÍNICA. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ATIVIDADE LABORATORIAL. O fato de o laboratório somente colher o material a ser analisado não permite se desmembrar a sequência das atividades, pois no município de origem é pago o serviço, recebidas a nota fiscal e o resultado dos exames, firmado assim a competência da localização para efeito da tributação. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

● **0300206623/2021 – HOLLIS COLETA DE MATERIAIS LTDA**  
"ACÓRDÃO: Nº 3335/2024: ISSQN – AUTO REGULAMENTAÇÃO – OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE CLÍNICA. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ATIVIDADE LABORATORIAL. O fato de o laboratório somente colher o material a ser analisado não permite se desmembrar a sequência das atividades, pois no município de origem é pago o serviço, recebidas a nota fiscal e o resultado dos exames firmado assim, assim a competência da localização para efeito da tributação. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

● **0300206618/2021 – HOLLIS COLETA DE MATERIAIS LTDA**  
"ACÓRDÃO: Nº 3336/2024: ISSQN – OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE CLÍNICA. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ATIVIDADE LABORATORIAL. O fato de o laboratório somente colher o material a ser analisado não permite se desmembrar a sequência das atividades, pois no município de origem é pago o serviço, recebidas a nota fiscal e o resultado dos exames, firmado assim a competência da localização para efeito da tributação. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

● **030026770/2018 – RINALDO DE SOUZA BARROSO**  
"ACÓRDÃO: Nº 3347/2024: - IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS - POSSIBILIDADE - REDUÇÃO DE ÁREA EDIFICADA – RECURSO DE OFÍCIO NÃO CONHECIDO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."

● **030033521/2019 – OSWALDO PASCHOAL ANVERSA JUNIOR**  
"ACÓRDÃO: Nº 3348/2024: - IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Atribuição de frações da área comum aos condôminos – Ausência de condomínio edilício regularmente instituído – Inteligência da Lei nº 4.591/64 – Desmembramento de gleba em áreas privativas – Inteligência da Lei nº 6.766/79 – Condomínio de fato – Área denominada "condomínial" que é de propriedade exclusiva de terceiros – Uso e gozo vedados por lei – Ausência de elemento constitutivo do condomínio edilício – Recurso voluntário conhecido e provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido".

● **030016468/2022 – JOSÉ RICARDO VIDAL**



“ACÓRDÃO: Nº 3349/2024: IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR VENAL – INÉPCIA DA INICIAL – FALTA DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS - § 1º INCISO V, § 2º ART. 11 DA LEI 3.368/2018 – ANULADA DECISÃO DE 1º INSTÂNCIA – ABERTURA DE PRAZO PARA IMPUGNANTE SANAR A INÉPCIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.”

• 030030286/2019 – IT INSTALAÇÕES TÉCNICAS LTDA

“ACÓRDÃO Nº 3350/2024: ISS. Recurso de Ofício. Notificação de Lançamento. Competência tributária do município no qual ocorre a prestação dos serviços do subitem 7.02 da Lista de Serviços. Responsabilidade de retenção e recolhimento do ISS incidente sobre serviços de construção civil durante os exercícios de 2009 à 2016. Recurso de Ofício conhecido e desprovido.”

• 030033691/2019 – RINALDO DE SOUZA BARROSO

“ACÓRDÃO 3351/2024: - IPTU – Recursos voluntário – Obrigação principal – Lançamento complementar – Não conhecimento da impugnação por falta de objeto – Recurso voluntário conhecido e desprovido”.

• 030006325/2021 – RINALDO DE SOUZA BARROSO

“ACÓRDÃO 3352/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Lançamento Complementar. Instituição de condomínio edilício conforme projeto aprovado perante a SMU. Atribuição das frações da área comum aos condôminos, conforme §4, art. 13 do CTM. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.

• 030000504/2021 – RINALDO DE SOUZA BARROSO

“ACÓRDÃO 3353/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Lançamento Anual. Instituição de condomínio edilício conforme projeto aprovado perante a SMU. Atribuição das frações da área comum aos condôminos, conforme §4, art. 13 do CTM. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.

• 030017087/2019 – HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

“ACÓRDÃO 3354/2024: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido”.

• 030001414/2022 – HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

“ACÓRDÃO 3355/2024: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento anual de 2022 – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido”.

• 03000712/2023 – HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

“ACÓRDÃO 3356/2024: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual de 2023 – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido”.

• 03000918/2023 – HEFESTO CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

“ACÓRDÃO 3357/2024: IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Revisão de valor venal – Alteração de elementos cadastrais – Laudo de avaliação elaborado pelo setor técnico que goza de presunção de veracidade e legalidade – Aplicação da Súmula Administrativa CCN nº 5 – Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido”.

• 030016223/2021 – DORALICE REGINA DE ANDRADE

“ACÓRDÃO 3358/2024: ITBI. Recurso de Ofício. O recurso de ofício é cabível em face de decisões de primeira instância, conforme caput do art. 81 da Lei 3.368/2018. O recurso hierárquico no âmbito de pedido de revisão de lançamento de ITBI, de competência da DEFIS, é uma decisão de segunda instância, conforme art. 8- A, inciso I da Resolução SMF 49/2020, sendo incabível a impetração de recurso de ofício ao Conselho de Contribuintes. Recurso de Ofício não-conhecido”.

• 030006571/2021 – MARCELA ALMEIDA DA MATTA

“ACÓRDÃO 3359/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Lançamento Complementar. Lançamento Anual. Ausência de inépcia. Princípio da instrumentalidade das formas, com aplicação subsidiária do art. 1013, §3, I do CPC. Instituição de condomínio edilício conforme projeto aprovado perante a SMU. Atribuição das frações da área comum aos condôminos, conforme §4, art. 13 do CTM. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.

• 030006528/2021 – FABIOLA CORREA DE OLIVEIRA

“ACÓRDÃO 3360/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Lançamento Complementar. Lançamento Anual. Instituição de condomínio edilício conforme projeto aprovado perante a SMU. Atribuição das frações da área comum aos condôminos, conforme §4, art. 13 do CTM. Recurso Voluntário conhecido e desprovido”.

• 03033549/2019 – VICTOR LEONARDO F. DE ARAÚJO COUTINHO

ACÓRDÃO 3361/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Recurso de Ofício. Lançamento Complementar. Instituição de condomínio edilício conforme projeto aprovado perante a SMU. Atribuição das frações da área comum aos condôminos, conforme §4, art. 13 do CTM. Cancelamento do lançamento complementar, com manutenção das alterações cadastrais. Recurso Voluntário conhecido e desprovido. Recurso de ofício conhecido e desprovido”.

• 030017641/2021 (PROCESSO ESPELHO DO PA 030/004924/2018)

• FILLIPELLI CONSULTORIA ORGANIZACIONAL LTDA

“ACÓRDÃO 3362/2024: ISSQN – RECURSO VOLUNTÁRIO – AUTO DE INFRAÇÃO Nº 53.757– FALTA DE RECOLHIMENTO ISSQN - COMPETÊNCIA FEVEIREIRO/2013 A DEZEMBRO 2016 – INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO - PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DESCRITO NO SUBITEM 8.02, TREINAMENTOS – IMPOSTO A SER RECOLHIDO AO MUNICÍPIO DE NITERÓI - ART.68 INCISO I LEI 2.597/2008 – COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA VINCULADA AO LOCAL DO ESTABELECIMENTO DO PRESTADOR DOS SERVIÇOS - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO”.

CORRIGENDA

• Na publicação realizada no dia 11 de maio do corrente, **Processo 030022190/2022 – VORAX CRIAÇÃO E DESING** – onde se lê:

Acórdão 3218/2024, **leia-se Acórdão 3318/2024**

## SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE

Coordenadoria Niterói de Bicicleta

EXTRATO Nº 007/2024 - SMU/CONB

**INSTRUMENTO:** TERMO DE COLABORAÇÃO SMU/CONB Nº 001/2024; **PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 9900057179/2023; **PARTES:** Município de Niterói, como gestora a Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, através da Coordenadoria Niterói de Bicicleta, representada neste ato pela Coordenadora HELENA SEYFARTH DE SOUZA PORTO, e o INSTITUTO HARMONY DO BRASIL inscrita no CNPJ: 30.171.698/0001-79; **OBJETO:** Contratação através de Termo de Colaboração para a Gestão Administrativa do Polo Cicloviário Bicicletário Arariboia, com o intuito de aprofundar as ações de incentivo ao uso da bicicleta no Município de Niterói; **MODALIDADE DE LICITAÇÃO:** Chamamento Público SMU/CONB nº 001/2024; **VALOR:** R\$ 1.390.005,70 (um milhão trezentos e noventa mil e cinco reais, e setenta centavos); **VERBA:** P. T: Nº 22.01.15.452.0011.6296; **N.D:** 33.90.39; **Fonte:** 1.501.02; **NOTA DE EMPENHO:** 01607/2024; **FUNDAMENTO:** Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014 e Decreto Municipal nº 13.966/2021; **DATA DA ASSINATURA:** 17 de Junho de 2024

## SECRETARIA MUNICIPAL DO IDOSO

Extrato SMID Nº 02/2024

**INSTRUMENTO:** TERMO DE CONTRATO DE PATROCÍNIO SMID Nº 001/2024; **PROCESSO ADMINISTRATIVO** nº 990/40806/2024; **PARTES:** Município de Niterói, como gestor a Secretaria Municipal do Idoso, representado neste ato pelo Secretário ANDERSON DA SILVA FERREIRA, e EIXO EVENTOS LTDA; **OBJETO:** Contratação através de termo de patrocínio para a realização das atividades esportivas da longevidade 2024; **MODALIDADE DE LICITAÇÃO:** Inexigibilidade; **VALOR:** R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); **VERBA:** PT: Nº 65.01.14.812.0025.6013,



N.D: 33.90.41; Fonte 1.501.02; NOTA DE EMPENHO: 1650/2024; FUNDAMENTO: Art. 74, inciso III alínea e, pela Lei Federal nº 14.133/2021; DATA DA ASSINATURA: 17 de junho de 2024.

## SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA

### PORTARIA SMASES Nº 22 DE 17 DE JUNHO DE 2024.

Considerando o entendimento apontado pela SMA/ADP na peça 92 do Processo Eletrônico 9900030285/2024, e que a Comissão Especial instituída por meio da Portaria SMASES nº 04, de 29 de fevereiro de 2024 tem a competência apenas para tratar das solicitações de progressão vertical das carreiras componentes do Plano de Cargos, Carreiras e Salários (PCCS) dos servidores do Sistema Único de Assistência Social do município Niterói, **venho tornar público a reconsideração dos resultados publicados na Portaria SMASES nº 07, de 08 de abril de 2024, quanto aos pedidos protocolados pelos servidores listados no ANEXO I da presente Portaria**, para então, **INDEFERIR OS PEDIDOS**, devendo os mesmos comparecerem na sede da SMASES para esclarecimentos e orientações.

**ANEXO I – Reconsidera Resultados da Portaria SMASES nº 07, de 08 de abril de 2024**

Matrícula	Nome do(a) servidor(a)	Pedido de Progressão Protocolado no Processo 9900030285/2024
1244746-0	FELIPE NUNES DE LIMA	INDEFERIDO
1244364-0	SIRLENE DE OLIVEIRA FRANCISCO	INDEFERIDO

### CORRIGENDA

Na Portaria nº 029/2023 publicada no Diário Oficial de 23/08/2023 - onde se lê: "...Representante da Secretaria de Assistência Social e Economia Solidária: Elisângela Ribeiro Lopes Saboia – Matrícula 1246.455-0 / Bianca Gomes Araújo – Matrícula 1246.418-0..." - leia-se: "...Representante da Secretaria de Assistência Social e Economia Solidária: Bianca Gomes Araújo – Matrícula 1246.418-0..."

## FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE ATOS DA SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO

### PORTARIA FMS / SUAD Nº 187/2024

PROCESSO Nº 9900015089/2023

O Superintendente de Administração da Fundação Municipal de Saúde de Niterói, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Portaria FMS/FGA Nº 193/2024, Publicada no Diário Oficial de 09/05/2024, em que recebe delegação de competências pela Presidente da Fundação Municipal de Saúde para a designação de membros para compor a (i) Equipe de Planejamento da Contratação, (ii) a Comissão de Contratação (ou Agente de Contratação) e (iii) a Comissão de Fiscalização de Contratos da Fundação, providenciando seu encaminhamento para publicidade no Diário Oficial do Município.

### RESOLVE:

**Art. 1º.** Designar os servidores abaixo relacionados para, sob a presidência do primeiro, constituírem a Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), para a contratação de serviços de administração, gerenciamento, emissão e fornecimento de cartão alimentação/refeição de forma eletrônica, dotado de microprocessador com tecnologia de chip.

Função	Nome	Matrícula
Presidente	Gabriel Campos Gomes Pereira	438.111-7
Integrante Requisitante	Ana Lucia Fontes Eppinghaus	433.130-2
Integrante Técnico	Lúcia de Fátima Carvalho Barbosa	1436194
Integrante Técnico	Isabella Felipe Cavalcante Meira	437634-9
Integrante Administrativo	Andrea Maria V. dos Santos Guimarães	438.341-0

**Art. 2º.** A EPC deverá realizar todas as atividades das etapas de Planejamento da Contratação, além de acompanhar e apoiar a fase de Seleção do Fornecedor, quando solicitado pelas áreas responsáveis, nos termos do art. 9º do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 3º.** O grupo poderá ser requisitado para diligências e esclarecimentos acerca do Estudo e Planejamento da Contratação até a conclusão da compra/contratação, entendido como sendo a homologação da licitação ou ratificação para compra/contratação.

**Art. 4º.** A Equipe de Planejamento da Contratação será automaticamente desituída quando da assinatura do contrato ou da emissão de instrumento equivalente, conforme o art. 10 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**Art. 5º.** Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

## VICE-PRESIDÊNCIA DE ATENÇÃO COLETIVA, AMBULATORIAL E DA FAMÍLIA

### Departamento de Vigilância Sanitária e Controle de Zoonoses

O Chefe do Departamento de Vigilância Sanitária e Controle de Zoonoses no uso de suas atribuições legais e tendo a Delegação de competência das ações de Vigilância Sanitária conferidas pela lei 2564/08 que dispõe sobre o código Sanitário do Município de Niterói, resolve conceder:

LICENÇA SANITÁRIA 4 – CI 12 – Saúde Nº 70 – 13/06/24.

Mona Lisa Gonçalves de Souza. Rua da Conceição 141/909 Centro Niterói RJ. Cnpj. 013.824.047-78. Nº Processo. 9900010195/24. Atividade. Consultório de Psicologia.

Alberto Rocha da Silva Almeida. Rua José Clemente 94/1301 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 076.148.887-15. Nº Processo. 9900010046/24. Atividade. Consultório Médico.

IOCMF – Instituto Oscar Cirne de Medicina Forense Ltda. Av. Amaral Peixoto 467/811 - Centro - Niterói RJ. Cnpj. 11.262.384/0001-37. Nº Processo. 9900010708/24. Atividade. Serviço Médico.

Otica do Largo Ltda. Av. Rui Barbosa 1267/101 Largo da Batalha - Niterói RJ. Cnpj. 33.808.578/0001-28. Nº Processo. 9900010733/24. Atividade. Comércio varejista de produtos óticos.

Clinica Odontológica Raphael. Rua Lopes Tróvão 318/401 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 41.371.669/0001-77. Nº Processo. 9900024338/24. Atividade. Instituto de Estética.

Ceiarles Fitness Ltda-Me. Rua São Januario 134/102 Fonseca Niterói RJ. Cnpj. 15.736.976/000102. Nº Processo. 9900011564/24. Atividade. Academia de Atividades Físicas.

R B Icaraí Material Ótico Ltda. Rua Ator P. Gustavo 160/106 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 05.005.744/0001-12. Nº Processo. 9900014402/24. Atividade. Comércio varejista de produtos óticos.

Metran Clínica Ltda. Rua São Pedro 154/604 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 04.107.528/0001-15. Nº Processo. 9900015499/24. Atividade. Clínica Médica e Psicologia do Transito.

Raphael Alcantara da Silva. Rua da Conceição 13/502 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 152.489.817-19. Nº Processo. 9900015495/24. Atividade. Consultório de Psicologia.

Marcos Bettini Pitombo. Rua Miguel de Frias 88/703 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 824.813.347-87. Nº Processo. 9900016383/24. Atividade. Consultório Médico.

Direção e Saúde Medicina e Psicologia de Transito. Av. Amaral Peixoto 36/416 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 03.760.558/0001-63. Nº Processo. 9900016302/24. Atividade. Clínica Médica e Psicologia do Transito

Espaço Sou Clínica de Psicologia Ltda. Rua Miguel de Frias 150/1004 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 34.861.988/0001-03. Nº Processo. 9900016504/24. Atividade. Clínica de Psicologia.

MEPNIT - Medicina e Psicologia do Transito de Niterói S/S Ltda-Me. Rua Maestro Felício Toledo 500/807 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 03.654.202/0001-45. Nº Processo. 9900016759/24. Atividade. Clínica Médica e Psicologia do Transito.

TNC – GAN Terapia Nutricional e Comércio Ltda. Rua da Conceição 188/2401 Centro Niterói RJ. Cnpj. 32.554.883/0002-59. Nº Processo. 9900016824/24. Atividade. Clínica de Nutrição.

Helen Cristian Pessonni. Rua Ator P. Gustavo 160/1011 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 002.940.506-80. Nº Processo. 9900016225/24. Atividade. Consultório Médico.

CMA - Centro Médico Silva de Acupuntura e Tratamento da Dor Ltda Epp. Rua Ator P. Gustavo 229/1705 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 11.134.230/0001-60. Nº Processo. 9900011332/24. Atividade. Consultório Médico com Realização de Procedimentos.

Sergio Ronald de Oliveira Soares. Rua Ator P. Gustavo 26/604 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 830.354.607-44. Nº Processo. 9900016606/24. Atividade. Consultório Odontológico com Raio X.

Alexandre Costa Reis Brito. Rua Ator P. Gustavo 229/1224 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 030.584.397-41. Nº Processo. 9900023688/24. Atividade. Consultório Odontológico sem Raio X.





**Ary Cesar Nunes Galvão.** Rua Otavio Carneiro 100/901 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 458.285.127-49. N° Processo. 9900009194/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Carlos Fernando Laterça Barroso** Rua Cel.Gomes Machado 130/506 Centro Niterói RJ. Cnpj. 201.118.947-00.N° Processo.9900017625/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Mariana Kappaun Serviços Médicos Ltda** Rua Gavião Peixoto70/1601 Icaraí Niterói RJ Cnpj. 45.143.275/0001-12.N° Processo.9900017793/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Clinica Médica Jaqueline Moreira Ltda.** Estr. F. da Cruz Nunes 6501/313 Itaipú - Niterói RJ. Cnpj. 05.594.512/0001-47. N° Processo. 9900017714/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Franca Laury Coiffeur Salão de Beleza e Comercio Ltda-Me.** Rua Noronha Torrezão 24/1310 Santa Rosa - Niterói RJ. Cnpj. 13.103.421/0001-90. N° Processo. 9900018109/24. Atividade. **Instituto de Beleza.**

**Marisa Gomes Cortes.** Av. Visc. do Rio Branco 633/703 Centro Niterói RJ. Cnpj. 720.632207-78. N° Processo. 9900018216/24. Atividade. **Consultorio de Psicologia.**

**Carla Trachez dos Santos.** Rua Luiz L. F. Pinheiro 551/510 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 794.933.277-87. N° Processo. 9900018400/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Sergio Roberto da Silva Ouriques.** Rua Gavião Peixoto 70/707 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 250.791.407-63. N° Processo. 9900010083/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Porto Branco Serviços Médicos Eireli.**Av.Amaral Peixoto 500/310 Centro Niterói RJ. Cnpj. 03.711.712/0001-07.N° Processo.9900006225/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**BRH Saúde Ocupacional Ltda.** Rua Maetro Felício Toledo 495/01 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 11.243.246/0002-91. N° Processo. 9900016541/24. Atividade. **Serviço Médico com Posto de Coleta de Laboratório de Análises Clínicas.**

**Care Serviços Médicos em Geral Ltda.** Rua Dr. Celestino 122/1311 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 22.840.313/0001-90. N° Processo. 9900016603/24. Atividade. **Sad - Serviço de Atendimento Domiciliar com Dispensário de Medicamentos, Inclusive Sujeitos a Controle Especial.**

**Renata Goulart Medicina Integrada Ltda.** Rua Lopes Trovão 52/303 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 53.254.133/0001-50. N° Processo 9900011594/24. Atividade. **Consultório Médico com Realização de Procedimentos.**

**Yda Maria de Souza Bittencourt.** Rua Gavião Peixoto 182/706 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 687.876.007-06.N°Processo.9900018818/24. Atividade. **Consultório de Psicologia.**

**Salão M S Cabeleireiro e Comercio Ltda-Me.** Rua Aurelino Leal 40/504 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 10.388.196/0001-97. N° Processo. 9900018800/24. Atividade. **Instituto de Beleza.**

**Valter Azeredo Venancio.** Av. Amaral Peixoto 36/1017 Centro - Niterói RJ. Cnpj. 413.284.267-34. N° Processo. 9900018894/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Oazen Spa Saúde e Bem Estar Ltda.**Rua Ator P.Gustavo 160/803 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 27.147.924/0001-71. N° Processo. 9900018812/24. Atividade. **Instituto de Beleza.**

**Thereza Christina Cypreste de Miranda.** Rua Ator P.Gustavo 229/1404 Icaraí Niterói RJ.Cnpj. 927.590.178-34. N° Processo. 9900019949/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Academia de Ginástica Mega Sport Center Ltda.** Rua Dr. Paulo Alves 42 Ingá - Niterói RJ. Cnpj. 07.393.594/0001-97. N° Processo. 9900025318/24. Atividade. **Academia de Atividades Físicas.**

**SMA Serviços Médicos Ltda.** Rua Ator P. Gustavo 160/1112 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 28.974.991/0001-22.N° Processo.9900020480/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Maria Clície Vianna.** Rua Gavião Peixoto 124/408 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 720.951.487-20. N° Processo. 9900020652/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Athyde de Franco Dermatologia Ltda.**Rua Dr.Celestino 122/1017 Centro Niterói RJ. Cnpj; 31.688.105/0001-09. N° Processo. 990002839/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Ricardo Lima Serviços Médicos Ltda.** Rua Dr. Celestino 122/904 Centro Niterói RJ. Cnpj. 20.780.707/0002-56. N° Processo. 9900006190/24. Atividade. **Serviço Médico.**

**R. Abeya Martins Serviços Médicos.** Rua Quinze de Novembro 90/810 Centro Niterói RJ. Cnpj.10.690.392/0001-11.N° Processo.9900004022. Atividade. **Consultório Médico.**

**Porto Associados Serviços Médicos.**Rua Miguel de Frias 51/1008 Icaraí Niterói RJ. Cnpj. 06.196.534/0001-11.N° Processo.9900007920/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Feld - Fabio e Lizete Damasceno Associados Ltda.** Rua Ator Paulo Gustavo 229/1822 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 26.969.376/0001-00. N° Processo. 9900010331/24. Atividade. **Serviços Médicos.**

**Ana Lucia Baptista Pedroza de Albuquerque.** Rua Ator P. Gustavo 160/915 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 001.331.427-01. N° Processo. 9900010227/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Ana Lucia Ginecologia Ltda.** Rua Ator P. Gustavo 160/915 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 32.745.665/0001-10.N° Processo.9900010252/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Home Care Rede Saúde Ltda.** Estr. F. da Cruz Nunes 8032/209 Itaipú - Niterói RJ. Cnpj. 45.915.088/0001-00. N° Processo. 9900001548/24. Atividade. **Sad - Serviço de Atendimento Domiciliar.**

**Consultório Médico Ortofong Ltda.**Rua Noronha Torrezão 24/704 Santa Rosa Niterói RJ.Cnpj.25.215965/0001-22.N°Processo.9900031296/24. Atividade. **Consultório Médico.**

**Raquel Cerceau.** Rua Dom Bosco 21 Santa Rosa Niterói RJ. Cnpj. 006.326.857-43. N° Processo. 9900009664/24. Atividade. **Serviço Médico.**

**Dual Saúde Integrada Ltda.** Rua Alm. Tefé 669/667 - Centro - Niterói RJ. Cnpj. 30.523.207/0001-01. N° Processo. 200003115/23. Atividade. **Serviço médico com posto de coleta e radiação ionizante, sem internação sem sedação e sem procedimento invasivo.**

**Danièle Cury Inocente.** Rua Gavião Peixoto 182/603 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 001.393.647-65. N° Processo. 9900013129/23. Atividade. **Consultório Odontológico sem Raio X.**

**Clinica EMS Ltda.** Rua Miguel de Frias 150/710 Icaraí - Niterói RJ. Cnpj. 40.754.892/0001-30. N° Processo. 9900027890/23. Atividade. **Consultório Odontológico sem Raio X.**

#### COORDENADORIA DE RECURSOS HUMANOS

Abono Permanência – Deferido  
9900066365/2023 – SOLANGE FERREIRA DA SILVA  
Abono Permanência – Deferido  
9900008715/2024 – SYLVIA FERNANDA MALHEIROS  
Abono Permanência – Deferido  
9900020911/2024 – SILENIO SILVEIRA ROSA  
Abono Permanência – Deferido  
9900024979/2024 – MARIA DAS GRAÇAS MENEZES DA MOTA

Licença	sem	Vencimentos	“-	Deferido
Processo	9900034394/2024	de 12/04/2024	-	“[Priscila da Silva Monteiro]”

CONCEDER, a contar de 01/07/2024 e TÉRMINO em 30/06/2026, de acordo com o artigo 129, da Lei nº 531, de 18 de janeiro de 1985, a Psicóloga PRISCILA DA SILVA MONTEIRO, Nível Superior, do Quadro Permanente, matrícula FMS nº 436.941-9, 02 (dois) anos de LICENÇA SEM VENCIMENTOS para tratar de interesses particulares. (Referente à Portaria nº 159/2024)

Abono Permanência – Deferido  
9900023814/2024 – MARCIA DA SILVA MUSSI SUWA

FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
ATOS DO PRESIDENTE



Aprovo as contas do Quarto Termo Aditivo de nº 016/2023 ao Termo de Colaboração nº 005/2020, período: 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023, da ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL CORAÇÃO DE JESUS – Creche Comunitária Cidade dos Menores, Programa Criança na Creche.

Aprovo as contas do Quarto Termo Aditivo de nº 018/2023 ao Termo de Colaboração nº 008/2020, período: 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023, da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO CANTAGALO E PARQUE DA COLINA – Creche Comunitária Eulina Félix, Programa Criança na Creche.

**DEPARTAMENTO DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR – DAE**  
**AVISO – AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**CONVIDA OS AGRICULTORES FAMILIARES**  
**PRODUTORES AGROECOLÓGICOS**

A Diretoria do Departamento de Alimentação Escolar, no uso de suas atribuições, informa que realizará Audiência Pública no dia 28 de junho de 2024, às 9h no Auditório Amauri Pereira, situado na Rua Visconde de Uruguai nº 414 – Centro – Niterói-RJ. A presente Audiência Pública tem por objetivo a participação de todos interessados com vistas a coletar subsídios e sanear eventuais dúvidas do processo de aquisição de gêneros alimentícios da Agricultura Familiar e do Empreendedor Familiar Rural para alimentação escolar das Unidades da Rede Municipal de Ensino de Niterói, bem como diálogo entre as partes para identificar a diversidade dos produtos locais e a quantidade de produção e época de colheitas dos produtores locais, para formação e elaboração do cardápio escolar, conforme art.30, §3º da Resolução CD/FNDE nº 06 de 08/05/2020 e Alteração Subsequente.

**FUNDAÇÃO DE ARTE DE NITERÓI – FAN**  
**ATOS DA PRESIDENTA**

**PORTARIA Nº 120/2024**

**PORTARIA DE DESIGNAÇÃO PARA A FUNÇÃO DE FISCAL DE CONTRATO.**

A PRESIDENTA DA FUNDAÇÃO DE ARTE DE NITERÓI – FAN, no uso de suas atribuições legais e no cumprimento do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e do Decreto Municipal nº 11.950/2015, no que couber,

**R E S O L V E:**

Art. 1º. Designar para a função de fiscalizar o cumprimento do objeto do ato de inexigibilidade nº 029/2024 a comissão constituída por 02 (dois) servidores: CHRISTIANE PACHECO DE SOUZA – cargo: Assessora Técnica – matrícula funcional nº 17.112-6 — lotada na Sede desta Fundação e DIEGO DE CARVALHO PEREIRA DA SILVA – cargo: Diretor de Produção Cultural – matrícula funcional nº 17.106-3 — lotada na Sede desta Fundação para o acompanhamento e fiscalização do objeto do ato de inexigibilidade resumido: contratação do grupo “ROSA DE SARON”, consagrado pela crítica especializada e pela opinião pública, referente a apresentação artística no evento “Festival de São João Batista”, que será realizado em 30 de junho de 2024, às 19h30, na Praça do Povo (Caminho Niemeyer), no Centro de Niterói – RJ, sob o processo Administrativo FAN nº 990/0055767/2024.

Parágrafo único: E no caso da ausência dos referidos fiscais de contrato, indico o servidor: THIAGO AUGUSTO LOPES DA SILVA – cargo: Assessor executivo da Presidência, matrícula funcional nº 17.114-2 – lotado na Sede desta Fundação, nos termos do art. 3º Decreto Municipal nº 11.950/2015.

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA PRESIDENTA**  
**EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 029/2024**  
**ATO DE INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO SOB O Nº 029/2024**

Autorizo e Ratifico a contratação do grupo “ROSA DE SARON”, consagrado pela crítica especializada e pela opinião pública, pelo valor total de R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais), referente a apresentação artística no evento “Festival de São João Batista”, que será realizado em 30 de junho de 2024, às 19h30, na Praça do Povo (Caminho Niemeyer), no Centro de Niterói – RJ, por meio de contratação direta de “ROSA DE SARON PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA”, CNPJ nº 09.474.129/0001-06. Processo Administrativo/FAN nº 990/0055767/2024; Dotação Orçamentária: PT: 41.41.13.392.0136.6318, CD: 33.90.39, Fonte/Recurso: 2.501.03; Fundamentação Legal: Artigo 74, Inciso II da Lei Federal nº 14.133 e suas alterações posteriores e Decreto Municipal nº 14.730/2023.

**NITERÓI PREV.**

**Atos da Presidência:**

PROCESSO n.º 9900051884/2024 –DEFERIDO.

**NITERÓI TRANSPORTE E TRÂNSITO S/A- NITTRANS**

**PORTARIA NITTRANS nº 269 /2024**

O Presidente da Niterói Trânsito S.A. - NitTrans, no uso de suas atribuições legais previstas nas Leis Municipais nºs 2.283, de 28 de dezembro de 2012 e 3.852, de 12 de dezembro de 2023 e no cumprimento do art. 24, da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 – Código de Trânsito Brasileiro (CTB);

**Considerando** o processo administrativo nº 9900049837/2024.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Instituir área de estacionamento de curta duração para 01 vaga, com tempo determinado e regulamentado de até 15 (quinze) minutos, na baía de reentrância localizada na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 5428, em frente à Loja 104, no bairro Piratininga.

**Art. 2º** Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**COMPANHIA MUNICIPAL DE LIMPEZA URBANA DE NITERÓI – CLIN**

**DESPACHO DO PRESIDENTE**

**AVISO DE ADIAMENTO**

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 14/2024**

**PROCESSO Nº 9900018549/2024**

A Prefeitura Municipal de Niterói – PMN, através da Companhia Municipal de Limpeza Urbana de Niterói – CLIN, comunica aos interessados que PREGÃO ELETRÔNICO Nº 14/2024, que visa a aquisição de FERRAGENS, fica adiado para o dia **25 de junho de 2024, às 10 horas**, em virtude do feriado municipal do dia 24 de junho de 2024.

**HOMOLOGAÇÃO DO PREGÃO Nº 12/2024**

**PROCESSO Nº 9900020338/2023**

Homologo o resultado do julgamento da licitação realizada pelo Pregão Eletrônico Nº 12/2024 – Varredoiras Elétricas, Processo 9900020338/2023, e autorizo a despesa e a emissão do empenho, adjudicando à empresa GC BRASIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA. o item 01 com valor total de R\$ 1.741.920,00 (um milhão, setecentos e quarenta e um mil novecentos e vinte reais).

O valor total da licitação foi de R\$ 1.741.920,00 (um milhão, setecentos e quarenta e um mil novecentos e vinte reais), com fulcro na Lei Federal nº 13.303, de 30.06.2016 e no Decreto Municipal nº 9.614, de 22.07.2005.

**Despachos do Presidente**

Comunico que os relacionados abaixo recusaram-se a receber, assinar e/ou não foram encontrados no ato da notificação, ficando desde já obrigados a cumprir a exigência de limpar e manter limpo, murar ou cercar terreno edificado ou não no prazo de 15 (quinze) dias, conforme artigo 17 do Código de Limpeza Urbana, sob pena de ser lavrado auto de infração.

**NOTIFICAÇÕES:**

**1– IRENE LOPES SODRÉ – NOT. 4922** – Rua Cedro Rosa, Qd 112, Lote 018, Engenho do Mato, Insc. 911768 – CPF 323.470.817 – 72

**2– MANOEL QUADROS BARROS – NOT. 4987** – Rua das Rosas, Qd 6, Lote 2, Itacoatiara, Insc. 603741 – CPF 014.010.097 – 00

**3– ANTONIO MANOEL DA SILVA– NOT. 5078** – Travessa Luciano Pestre, Nº 463, Fonseca, Insc. 223941

**4– COMIN RESTAURANTE LTDA – NOT. 5087** – Rua Presidente Backer, Nº 176, Icaraí – CNPJ 05846047/0001-94

**5– ROBERTO LUIZ DE AZEVEDO – NOT. 5089** – Rua Marques do Parana, Nº 383, Centro, Insc. 380352 – CPF 366.452.907 – 30

**6– BAP BRASIL AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA – NOT. 5085** – Rua Dr. Waldir Cabral, Lote 2A, Santa Rosa, Insc. 1223130 – CNPJ 08605148/0001-61

**7– JOSE JOAQUIM PEREIRA GONÇALVES MARQUES – NOT. 5091** – Rua Dr. Lisandro Motta, Qd 271, Lote 12, Piratininga, Insc. 669952 – CPF 035.753.227 – 91

**8– ESPOLIO DE JOSE DA ROCHA LOURENÇO– NOT. 5167** – Rua 19 (Santa Barbara), Lote 389, Santa Barbara, Insc. 831826 – CPF 821.734.437 – 04

# DIÁRIO OFICIAL

DATA: 18/06/2024

**NITERÓI**  
O FUTURO É AGORA

9- MARIA DE JESUS GONÇALVES FERNANDES - NOT. 5170 - Rua da Garça, Qd 302, Lote 22, Camboinhas, Insc. 718031 - CPF 615.599.467 - 68

10- EDMUNDO EDMO PASSOS BISPO - NOT. 5171 - Rua Alagoas, Lote 33, Vila Progresso, Insc. 399493 - CPF 572.524.837 - 20

**INTIMAÇÃO:**

1- EMPRESA IMOBILIARIA FLUMINENSE LTDA - INT. 5080 - Rua Carmem Miranda, Qd D, Lotes 6A e 7A, Fonseca - CNPJ 30064794/0001-18 AUTOS DE INFRAÇÕES:

1- ESPOLIO DE OTACILIO MARTINS DE OLIVEIRA- A.I. 5079 - Rua Noronha Torreção, Nº 566, Cubango, Insc. 480202 - CPF 043.374.927 - 04

2- ESPOLIO DE FELIPE JOSE ELIAS - A.I. 5104 - Av. Professora Romanda Gonçalves, Qd 34, Lote 01, Itaipu, Insc. 775049 - CPF 053.615.607 - 74

3- ENIO SILVEIRA LEAL - A.I. 5090 - AV. Central Ewerton Xavier, Qd 002, Lote 008, Serra Grande, Insc. 848184 - CPF 617.355.587 - 53

4- DILSON LEONARDO CARVALHO - A.I. 5092- Rua Adegair Nery de Sá, Qd K, Lote 124 B, Itaipu, Insc. 2514115 - CPF 085.741.247 - 70

5- JERONIMO MARQUES DE JESUS - A.I. 5093 - Rua Tenente Aviador Carneiro Filho, Qd 58, Lote 17, Cafuba, Insc. 622720 - CPF 078.269.317 - 20

6- ALBERTO TAVARES DOS SANTOS - A.I. 5094 - Estrada Francisco da Cruz Nunes, Qd 23, Lote 007, Itaipu, Insc. 762435 - CNPJ. 22150288/0001-13

7- ANTONIO AUGUSTO DA CUNHA PINHEIRO - A.I. 5095 - Estrada Francisco da Cruz Nunes, Qd 23, Lote 009, Itaipu, Insc. 762419 - CPF 031.875.277 - 87

8- JOSÉ EMILIANO DA SILVA IRMÃO - A.I. 5096 - Estrada Francisco da Cruz Nunes, Qd 23, Lote 010, Itaipu, Insc. 762401 - CPF 012.727.407 - 30

9- JUSTINA MARIA DA SILVA - A.I. 5097 - Estrada Francisco da Cruz Nunes, Qd 23, Lote 011, Itaipu, Insc. 762393 - CPF 675.950.737 - 15

10- ALVARO MUNIZ - A.I. 5106 - Alameda Carolina, S/N, Lote 02, Icarai, Insc. 196592

11- SUSANA MARQUES LANZA - A.I. 5172 - Rua Georgina da Conceição, Qd B, Lote 79, Engenho do Mato, Insc. 79 ?????

12- SUSANA MARQUES LANZA - A.I. 5173 - Rua Georgina da Conceição, Qd B, Lote 78, Engenho do Mato, Insc. 793109

13- SUSANA MARQUES LANZA - A.I. 5174 - Rua Georgina da Conceição, Qd B, Lote 77, Engenho do Mato, Insc. 793091

14- SUSANA MARQUES LANZA - A.I. 5175 - Rua Georgina da Conceição, Qd B, Lote 76, Engenho do Mato, Insc. 793083

15- SUSANA MARQUES LANZA - A.I. 5176 - Rua Georgina da Conceição, Qd B, Lote 75, Engenho do Mato, Insc. 793075

**CONTRATO DE Nº 09/2024** celebrado entre a CLIN - Companhia Municipal de Limpeza Urbana de Niterói, como Contratante e de outro lado, como Contratada, a empresa **REPASSE ON LINE RECORTES ELETRÔNICOS LTDA**.

**Objeto:** Fica prorrogado o prazo de vigência do contrato ora aditado, a partir de 17 de Março de 2024, por mais 12 (doze) meses, no valor total de R\$ **6.600,00 (seis mil e seiscentos reais)**; Natureza das Despesas: **3390.39.00**, Fonte de Recurso: **1.501.03**, Programa de Trabalho: **17.122.0145.4191**; Nota de Empenho: **0247/2024**. O presente **TERMO ADITIVO** se regerá pela da Lei Federal nº 13.303/2016, conforme as cláusulas e condições. Ficam designados como fiscais do contrato os funcionários: Renato da Silva Mattos Mat. 70.247 e Rose Mary Diniz Cheroulo Mat. 58.173; Processo Administrativo de nº 9900000750/2024.

**EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA****ATOS DO PRESIDENTE**

**PORT. Nº.: 212/2024** - Dispensar a contar de 18/06/2024, **PEDRO SAVIO DIAS DE FREITAS** da FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 8.

**PORT. Nº.: 213/2024** - Designar a contar de 18/06/2024, **THATY CARRETEIRO DE ANDRADE** para exercer a FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 8, em vaga decorrente da dispensa de Pedro Savio Dias de Freitas.

**PORT. Nº.: 214/2024** - Dispensar a contar de 18/06/2024, **THATY CARRETEIRO DE ANDRADE** da FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 9.

**PORT. Nº.: 215/2024** - Designar a contar de 18/06/2024, **LUANNA FROTTE LIMA MOURAO** para exercer a FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 9, em vaga decorrente da dispensa de Thaty Carreteiro de Andrade.

**PORT. Nº.: 216/2024** - Dispensar a contar de 18/06/2024, **LUANNA FROTTE LIMA MOURAO** da FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 11.

**PORT. Nº.: 217/2024** - Designar a contar de 18/06/2024, **LISANDRA VAZ DE SOUZA** para exercer a FUNÇÃO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO - 11, em vaga decorrente da dispensa de Luanna Frotte Lima Mourão.

**PORTARIA Nº. 218/2024-** Designar os membros para comporem a COMISSÃO DE ACEITAÇÃO DEFINITIVA, referente ao Contrato nº 01/2018, (Processo nº.510003537/2017) que tem por objeto "PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA NECESSÁRIOS A MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO TÚNEL DA TRANSOCÊANICA, no Município de Niterói-RJ".

Conforme abaixo:

- Engenheira - Zelma Carvalho dos Santos Dellivenneri (Mat.1032);
- Técnico - Edson da Cruz Silva (Mat.2260);
- Engenheira - Juliana de Abreu Souza (Mat.2088).

**PORTARIA Nº 219/2024-** Designar os fiscais efetivos, Jucelino Machado do Amaral (Mat. 42424), Rafael Duarte de Azevedo (Mat. 43340) e como fiscal suplente, Enzo de Souza Ferraz (Mat. 42421), para exercerem em nome da EMUSA, fiscalização dos seguintes serviços "Implantação da Plataforma Urbana digital de Santa Barbara." (Contrato nº 57/2020) e Processo nº 510005196/2019. Revoga a portaria Nº163/2020, datada de 03/06/2020.

**ACEITE DEFINITIVO**

Fica aceita definitivamente a obra. Referente à "PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA NECESSÁRIOS A MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO TÚNEL DA TRANSOCÊANICA, no Município de Niterói-RJ.", (Contrato nº 01/2018 - Processo nº. 510003537/2017), em nome da Empresa PERFIL X CONSTRUTORA S.A.

<b>Nº do documento:</b>	01489/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DAR CIÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	18/06/2024 12:13:28		
<b>Código de Autenticação:</b>	68927CDBA9E6C92F-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao SCART

A funcionária Elizabeth, solicitando que seja dado ciência ao Contribuinte da decisão deste Conselho. cujo Acórdão foi publicado nesta data, conforme DO em anexo.

CC em 18 de junho de 2024

Documento assinado em 18/06/2024 12:13:28 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<input type="checkbox"/> Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Falteado	<input type="checkbox"/> Ausente
<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Desconhecido
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/>
Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado	
Para Uso do Correio	
(Outros (Indicar)) <input type="checkbox"/>	



## NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

Rua da Conceição, nº 100/2º andar • Centro - Niterói  
Rio de Janeiro - Brasil • CEP 24.020-082**NOME:**HEFESTO CONS. E PROJETOS LTDA/MARIA DAS G. VARGAS DINIZ**ENDEREÇO:** RUA OLIVEIRA BOTELHO,09 – SL. 205**CIDADE:**NITERÓI **BAIRRO:**SÃO FRANCISCO **CEP:**24.360.500**DATA:**20/06/2024**PROC. 030/017087/2019- - CC**

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, que o processo 030/017087/2019, foi julgado pelo Conselho de Contribuintes em 05/06/2024 e teve como decisão, conhecimento e parcialmente provimento do recurso voluntário e conhecido e desprovimento do recurso de ofício, com sua publicação em no D.O. em 18/06/2024.

Segue anexo cópias dos pareceres que fundamentaram a decisão para ciência.

Atenciosamente,

Elizabeth n. Braga  
228625

<b>Nº do documento:</b>	01637/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	INFORMAÇÃO		
<b>Autor:</b>	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
<b>Data da criação:</b>	01/07/2024 10:01:38		
<b>Código de Autenticação:</b>	B22DE33781F65ED9-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Segue código de rastreio: BN 108.918.763 BR.

Elizabeth N. Braga

228625

Niterói, 01/07/24

Documento assinado em 01/07/2024 10:01:38 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /  
MAT: 2286250



<b>Correios</b>		<b>AVISO DE RECEBIMENTO</b>	<b>AR</b>	DATA DE POSTAGEM
DESTINATÁRIO HEFESTO / PRC MARIA DAS G. VARGAS DINIZ RUA DOUTOR OLIVEIRA BOTELHO 09 SL 205 SÃO FRANCISCO 24360-500 - NITERÓI - RJ  BN 108 918 763 BR			UNIDADE DE POSTAGEM	
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA RUA DA CONCEIÇÃO 100 CENTRO 24020-082 - NITERÓI - RJ			CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA 	
TENTATIVAS DE ENTREGA		OBSERVAÇÃO CC PROC 030/017087/2019		
1ª _____ : _____ h	MOTIVO DE DEVOLUÇÃO <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Recusado <input type="checkbox"/> Endereço insuficiente <input type="checkbox"/> Não procurado <input type="checkbox"/> Não existe o número <input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Falecido <input type="checkbox"/> Outros		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
ASSINATURA DO RECEBEDOR <i>WILSON SOARES</i>		DATA DE ENTREGA 09/07/24		
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR		Nº DOC. DE IDENTIDADE 35224704		

ÁREA DE COLA NO VERSO



<b>Nº do documento:</b>	01726/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FGAB CONHECER		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	12/07/2024 13:00:49		
<b>Código de Autenticação:</b>	A6838E851DA1B5C0-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao FGAB

Encaminhamos o presente para os procedimentos que se fizerem necessários, face a decisão do Conselho de Contribuintes (fls. 527), publicado em 18 de junho do corrente, decisão esta comunicada ao contribuinte, conforme consta do recebimento do AR anexado aos autos.

CC em 12/07/2024

Documento assinado em 12/07/2024 13:00:49 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148