



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

PROCIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 112

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

RECURSOS DE OFÍCIO E VOLUNTÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO COMPLEMENTAR DE IPTU

VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 14.446,10

RECORRENTES: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

ALMIR MOREIRA GIOVANINI

RECORRIDOS: ALMIR MOREIRA GIOVANINI

FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recursos de Ofício e Voluntário contra decisão de primeira instância (fls. 85) que julgou parcialmente procedente a impugnação em face de lançamento complementar, referente ao período de 2017 a 2022, efetuado por meio de notificação (fls. 42/44), emitida em 11/03/2022.

O imóvel em questão está situado na Rua México, 305 Casa 2 – Vila Progresso (Matrícula: 265462-2) e o lançamento complementar teve como origem as seguintes alterações cadastrais: inclusão da matrícula com 02 pavimentos, área construída da matrícula (de 115,32 m²), nas edificações (características da construção lançada): situação 1 (frente), situação 2 (isolada recuada), característica da construção (casa), condição (própria), utilização (em uso), uso (residencial), estrutura (concreto), revestimento externo (óleo), piso (material cerâmico), cobertura (telha), forro (laje), instalação elétrica (embutida), instalação sanitária (mais de três), garagem (uma), elevador (sem), conservação (novo) e regularização (regular). O setor responsável pelo lançamento justificou a cobrança a partir de 2017 sob o argumento de que, de acordo com os documentos anexados ao processo, a situação fática do imóvel existiria desde 2016 (fls. 22).

O contribuinte se insurgiu contra os valores lançados sob o argumento de que a conclusão da obra somente teria ocorrido em 11/02/2022, conforme boletim de aceite parcial de obra nº 52341. Além disso, o imóvel não possuiria ligação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 113

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

energia elétrica da Enel e a ligação de água somente teria sido efetuada em 20/01/2022, de acordo com a certidão emitida pela empresa Águas de Niterói em 07/02/2022 (fls. 52).

Acrescentou que o imóvel nunca teria sido habitado uma vez que não estaria concluído até a data do aceite e que não possuiria itens internos como louças, metais, interruptores, tomadas e complementos dos quadros de luz, anexando notas fiscais de matérias que teriam sido utilizados no imóvel no exercício de 2022 (fls. 52 e 65/68).

Solicitou a realização de vistoria presencial para a confirmação das alegações e a correção da área construída de 115,32 m² para 99,76 m², conforme planta aprovada (fls. 52).

O parecer que serviu de base para a decisão de 1^a instância confirmou que a área do imóvel é de 99,76 m² esclarecendo que houve equívoco na atribuição de área de 115,32 m² uma vez que esta se trata da fração de área do terreno (fls. 79).

Ressaltou que *“a lei tributária que rege a tributação do IPTU denota que a tributação de imóveis edificados independe de aceite de obras, ou do cumprimento de qualquer exigência legal não expressa na lei tributária. Tal norma objetiva justamente evitar que o contribuinte se abrigue em exigências legais quaisquer para evitar a aferição correta do valor venal de seu imóvel. Logo, uma unidade edificada deve ser precificada de modo correspondente ao valor da edificação e do terreno, independente da regularidade da construção”* (fls. 80).

Afirmou que, *a contrario sensu*, seria possível inferir da inteligência do art. 10, § 2º, alínea b¹ do CTM que os imóveis que possuem revestimentos de pisos e paredes

¹ Art. 10 O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º Será equiparado ao imóvel não edificado, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultarem menor ônus fiscal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 114

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

em regra seriam edificados e que, apenas por exceção, imóveis com construção poderiam ser considerados não edificados e desde que a tributação predial resulte em menor ônus fiscal ao contribuinte (fls. 80).

Observou que constaria nos autos imagem da fachada do imóvel (fls. 25), obtida no *Google Street View*, datada de setembro de 2017, que demonstraria a existência de uma edificação aparentemente acabada e praticamente idêntica àquela que se constata em 2022 (fls. 24), e que contaria com revestimento externo, janelas, portas, estando, inclusive, anunciada à venda (fls. 80).

Finalizou consignando que os elementos constantes dos autos permitiriam concluir que o imóvel estava construído em 2017 e que os efeitos tributários das alterações cadastrais deveriam incidir a partir do exercício de 2018. Opinou também pela rejeição do pedido de vistoria já que a documentação anexada seria suficiente para a constatação da área edificada e da data da conclusão (fls. 81).

A decisão de 1ª instância, em 26/05/2022, foi pela procedência parcial da impugnação para que o lançamento complementar fosse cancelado apenas em relação ao exercício de 2017 e retificado em relação aos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, considerando a área construída de 100 m² (cem metros quadrados (fls. 85).

O contribuinte foi cientificado da decisão de 1ª instância, em 01/06/2022 (fls. 86), e protocolou recurso administrativo no dia 09/06/2022 (fls. 88).

Em sede de recurso, o contribuinte ressaltou que o município teria se baseado apenas em imagens do telhado, obtidas no Google, para apurar a data da conclusão da obra, mas que, ao contrário, o imóvel estaria totalmente

-
- a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;
 - b) o imóvel onde não haja concomitantemente fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.
- (...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 115

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

desguarnecido de condições de habitabilidade, com obras inacabadas em seu interior, sendo que teria sido recusada a realização vistoria solicitada e esta seria a única forma de comprovação de suas alegações (fls. 88).

Argumentou que a própria documentação anexada aos autos militaria em seu favor uma vez que, de acordo com as fotos do Google, apenas a casa 1 teria sido colocada a venda em 2017 sendo que a casa 2, que é objeto da presente discussão, estaria a venda somente a partir de 2021 quando já se encontrava em fase final de execução (fls. 89).

Finalizou reiterando que não seria possível considerar concluída uma edificação que em 2017 não possuía piso, quadro de luz, louças, metais, interruptores, sanitários e, especialmente, ligação de rede elétrica, de água e de esgotos que somente teriam sido solicitadas em 2022. Desse modo, não haveria nenhuma prova da conclusão da obra em 2018, sendo que, na ausência de certeza deveria ser aplicado o princípio do *in dubio pro reo*, excluindo-se do lançamento o período anterior ao exercício de 2022 (fls. 89/90).

É o relatório.

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

A ciência da decisão de 1ª instância ocorreu em 01/06/2022 (quarta-feira) (fls. 86), como o prazo recursal era de 30 (trinta) dias, seu término se deu em 01/07/2022 (sexta-feira), tendo sido a petição protocolada no dia 09/06/2022 (fls. 88), esta foi tempestiva.

Constata-se também o atendimento do requisito da legitimidade visto que o recorrente é o sujeito passivo da obrigação tributária e tem sua representação regularmente concedida conforme procuração anexada aos autos (fls. 76).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 116

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

A principal controvérsia dos autos consiste na verificação da adequação da cobrança do imposto, tomando-se por base a data de conclusão da obra.

Dispõem os art. 10 e 11 do CTM:

“Art. 10. O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º Será equiparado ao imóvel não edificado, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultar em menor ônus fiscal:

- a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;*
- b) o imóvel onde não haja concomitantemente fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.*

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

(...)”

“Art. 11. A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo único. Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 117

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto”.

A partir da análise dos dispositivos acima entende-se crucial para a solução da controvérsia a determinação do momento a partir de quando o imóvel deixa de ser considerado como estando na fase de construção, quando não sofreria tributação do IPTU, nos termos do inciso I acima, e passa a ser considerado como edificação, cujo valor integra o valor venal correspondente à base de cálculo do imposto municipal, conforme o inciso II do mesmo artigo.

Considerando-se as opções disponíveis no Dicionário Brasileiro de Língua Portuguesa Michaelis, a única interpretação possível a ser dada aos termos “imóvel em construção” seria a correspondente ao imóvel que está sendo levantado ou erguido.

construção

cons·tru·ção

sf

- 1 Ação, processo ou efeito de construir; arte e técnica de construir.
- 2 Conjunto de técnicas e atividades que resultam na produção de algo (carros, navios, móveis, objetos em geral etc.); produção, fabricação.
- 3 Conjunto de conhecimentos, técnicas ou atividades necessárias para se construir ou erguer uma obra de engenharia de construção civil (casa, prédio, ponte, túnel, represa etc.).
- 4 A obra construída; edificação, edifício, prédio, ponte etc.
- 5 Imóvel que está sendo levantado ou erguido; obra.
- 6 Ação, processo ou resultado de compor, estruturar ou elaborar algo; composição, elaboração, estruturação, criação.

Desse modo, se a edificação já se encontra em fase de finalização e a sua existência tem reflexos no valor total que o imóvel alcançaria para a compra e venda à vista, segundo as condições de mercado, esta deve ser considerada para fins de tributação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 118

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

Esta é a linha interpretativa que vem sendo reiteradamente aplicada pela Administração Tributária Municipal e que foi cristalizada ao longo do tempo, sendo positivada pela Resolução SMF nº 084/2023.

A referida resolução consolidou as normas concernentes às rotinas operacionais relacionadas ao lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e garantiu a transparência e publicidade das rotinas administrativas dos órgãos que lançam e administram o imposto municipal, dispondo, expressamente, em seu art. 18:

“Art. 18. Para fim de aplicação do artigo 10 da Lei 2.597/2008, será considerado edificado o imóvel cuja construção esteja em fase de acabamento ou que seja total ou parcialmente utilizado, independentemente de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, incluindo o aceite de obras, ainda que esteja em processo de legalização junto aos órgãos competentes.

§ 1º A fase de acabamento corresponde à etapa final da obra, em que é feita a pintura ou são colocados pisos, forros, metais sanitários, armários, luminárias, vidros e esquadrias, dentre outros elementos do projeto arquitetônico.

§ 2º Presumem-se edificados os imóveis com construções que estiverem disponíveis para venda ou aluguel, ou que, de alguma forma, possam se reverter em proveito econômico para seus proprietários.

(...)”

A análise das imagens desse caso concreto não deixa dúvidas de que a edificação já se encontrava em adiantada fase de acabamento em setembro/2017, conforme se constata na imagem de fls. 25:

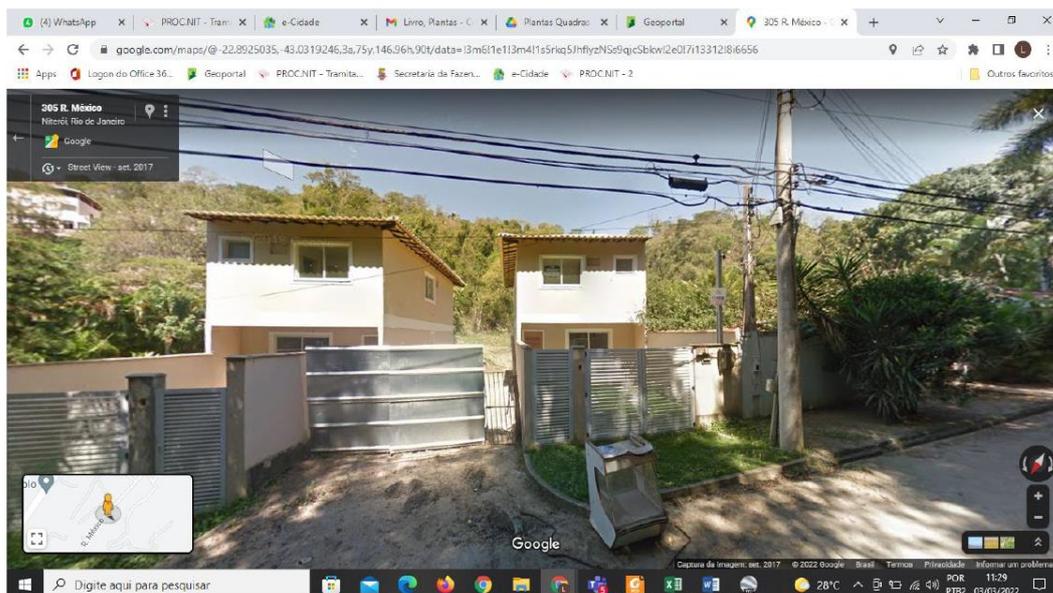


PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

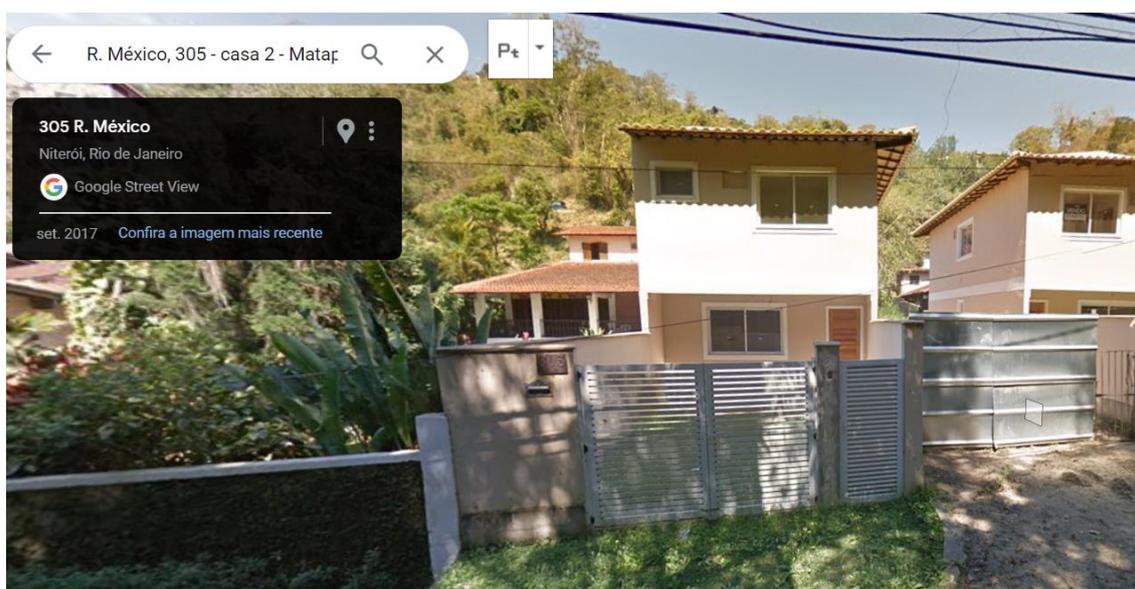
PROC/NIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 119

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024



Vista por este outro ângulo da imagem correspondente ao mesmo período é possível verificar que a edificação já contava com portas, janelas, pintura, ou seja, encontrava-se numa etapa com inegável valorização econômica que resultaria em expressivo acréscimo em seu valor de compra e venda à vista.



O recorrente se equivoca ao afirmar que o lançamento teria se baseado apenas em imagens do telhado e que o fato de a construção não estar completamente acabada, ou sem ligação de água ou luz impediria a incidência da tributação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0004433/2022
Fls: 120

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

Com efeito, constam nos autos imagens suficientes para a constatação de que o imóvel se encontrava, já em 2017, em adiantada fase de finalização, ou seja, com edificação cuja valoração deve ser considerada na apuração de seu valor venal pois não seria razoável avaliar que, caso houvesse uma negociação, o valor pactuado corresponderia apenas à parcela correspondente ao terreno excluindo-se a residência existente no local.

Desse modo, pela análise da legislação em vigor constata-se, inequivocamente, que é a valorização resultante da construção que deve ser levada em conta para a apuração da base de cálculo do imposto predial, independentemente se ela se encontra em completas condições de habitabilidade, ou seja, não se sustenta a tese de que a tributação sobre a edificação dependeria da solicitação dos serviços públicos por parte do contribuinte.

Os próprios documentos fiscais anexados pelo sujeito passivo (fls. 65/68), se por um lado, em grande parte não comprovam a utilização dos materiais na referida construção, uma vez que em sua maioria são endereçados para logradouro diverso do imóvel em discussão, ainda que fossem utilizados como meio de prova, somente reforçariam o fato de que a edificação estava em adiantada fase de acabamento considerando que totalizam quantia inexpressiva (R\$ 4.745,93) e se referem à louça sanitária e aos materiais de acabamento de instalações elétrica e hidráulica, comprovando o que o Fisco Municipal apurou por meio das imagens utilizadas como base para a realização do lançamento complementar.

No que se refere à matéria devolvida pelo Recurso de Ofício, nos termos do art. 1º-A da Resolução SMF nº 49/2020, com a redação dada pela Resolução SMF nº 85/2024, não merece reparo algum a decisão, uma vez que, pela análise dos documentos anexados aos autos (fls. 14 e 25), constata-se que além do equívoco na área inicialmente considerada, somente foi possível verificar a fase da construção em setembro de 2017 com reflexos a partir da tributação de 2018,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030004433/2022

Data: 25/03/2024

portanto, foi correta a correção da área para 100 m² e o cancelamento apenas com relação ao exercício de 2017.

Pelos motivos expostos, opinamos pelo Conhecimento e Desprovemento dos Recursos de Ofício e Voluntário.

Niterói, 25 de março de 2024.

25/03/2024

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires

Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Nº do documento:	00015/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
Data da criação:	25/03/2024 20:21:02		
Código de Autenticação:	F9B33F2BD008F319-6		

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.

Observar o pedido de sustentação oral efetuado pela recorrente (fls. 96).

Em 25/03/2024.

Documento assinado em 25/03/2024 20:21:02 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

Nº do documento:	00818/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	27/03/2024 09:43:25		
Código de Autenticação:	98885CF7F50444C3-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Rodrigo Fulgoni Branco para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

CC em 27 de março de 2024

Documento assinado em 27/03/2024 09:43:25 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

IPTU. Recurso Voluntário e de Ofício. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Momento de conclusão da edificação para fins tributários. Requisitos do art. 10 do CTM. A tributação relativa aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas no CTM, ou de sua habitação efetiva. Recurso Voluntário conhecido e não provido. Recurso de Ofício conhecido e não provido.

Senhor Presidente e demais membros do Conselho,

Trata-se de Recurso Voluntário e de Ofício contra a decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação em face de lançamento complementar, referente ao período de 2017 a 2022, efetuado por meio da Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL de fls. 42/44, emitida em 11/03/2022, referente ao imóvel situado na Rua México, 305, Casa 2 – Vila Progresso, de inscrição 265.462-2.

Segundo a Comunicação Interna COCIF nº 118, de fls. 2, inicialmente seriam revistos de ofício os lançamentos tributários de IPTU do imóvel de inscrição 095.492-5, em face de inconsistências cadastrais reveladas no processo nº 080/006646/2011. Como resultado dessa revisão, efetuou-se o cadastro da segunda inscrição no lote, de nº 265.462-2, denominada “CASA 2”, cujo Boletim de Informação Cadastral (BIC) inicial encontra-se nas fls. 30/31, com área edificada de 115,32 m². Nesse contexto, o setor responsável pelo lançamento justificou a cobrança retroativa a partir de 2017 sob o argumento de que, de acordo com os documentos anexados ao processo, a situação fática do imóvel existiria pelo menos desde 2016 (vide: imagem CIVITAS 2014 de fls. 20, observação no BIC de fls. 30 e despacho de fls. 46).

Já quanto ao imóvel de inscrição 095.492-5, cadastrado como “CASA 1”, originalmente a única unidade do lote, foram também realizadas correções cadastrais: na área construída da matrícula (de 100 m² para 115,32 m²), na testada principal (de 15 m para 15,27 m), nas características do lote: muro (sem para com), passeio (de sem para com), número de

unidades (de 01 para 02), nas edificação (características da construção lançada): revestimento externo (de emboço/reboco para óleo), instalação sanitária (de três para mais de três) e regularidade (irregular). Como resultado, efetuaram-se os lançamentos complementares descritos na Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL de fls. 39/41, **cujos débitos acabaram sendo cancelados após a reanálise das fls. 91/109.**

Em sede de impugnação de primeiro grau (petição de fls. 52/53, com anexos), exclusivamente referente ao imóvel situado na Rua México, 305, **Casa 2** – Vila Progresso, de inscrição **265.462-2**, o recorrente alegou, em síntese:

- que a conclusão da obra somente teria ocorrido em 11/02/2022, conforme boletim de aceite parcial de obra nº 52.341, de fls. 64;
- que o imóvel não possuiria ligação de energia elétrica da Enel e a ligação de água somente teria sido solicitada em 20/01/2022 (fls. 69), sendo a “certidão para habite-se” emitida pela empresa Águas de Niterói em 07/02/2022 (fls. 70);
- que o imóvel nunca teria sido habitado, uma vez que não estaria concluído até a data do aceite, e que não possuiria itens internos como louças, metais, interruptores, tomadas e complementos dos quadros de luz, anexando notas fiscais de materiais que teriam sido utilizados no imóvel no exercício de 2022 (fls. 65/68); e
- que deveria ser realizada vistoria presencial, para a confirmação das alegações e a correção da área construída de 115,32 m² para 99,76 m², conforme planta aprovada (fls. 57/58).

Conhecida a impugnação, a decisão de primeira instância (fls. 78/85) a julgou parcialmente procedente, acolhendo como fundamentação o parecer que a integra, confirmando que a área do imóvel é de 99,76 m² e que houve equívoco na atribuição da área de 115,32 m², uma vez que esta se trata da fração de área no terreno.

O parecer que serviu de base para a decisão de primeira instância (fls. 78/82) apontou:

- que o fato de o boletim de aceite ter sido concedido apenas em 2022, a ligação de água e esgoto em 2022, de não haver ligação de energia e nem estar habitado, não impede que o imóvel esteja concluído para efeitos de tributação de IPTU e TCIL;
- que, ao disciplinar a base de cálculo do IPTU, previu o Código Tributário Municipal – CTM (Lei Municipal nº 2.597/2008) as seguintes regras (**grifos originais**):

Art. 10 O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º **Será equiparado ao imóvel não edificado**, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultar em menor ônus fiscal:

a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;

b) o imóvel onde não haja concomitantemente fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.

§ 3º **A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.**

(...)

Art. 11 A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo Único - Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.

- que a lei tributária denota que a tributação de imóveis edificados independe de aceite de obras, ou do cumprimento de qualquer exigência legal não expressa nela. Tal norma objetiva justamente evitar que o contribuinte se abrigue em exigências legais quaisquer para evitar a aferição correta do valor venal de seu imóvel. Logo, uma unidade edificada deve ser precificada de modo correspondente ao valor da edificação e do terreno, independente da regularidade da construção;
- que, da inteligência do art. 10, § 2º, alínea “b”, do CTM, é possível inferir, *contrario sensu*, que os imóveis que possuem revestimento de pisos e paredes são edificados, em regra. Apenas, por exceção, imóveis com construção podem ser considerados não edificados, e desde que a tributação predial resulte em menor ônus fiscal ao contribuinte;
- que constaria nos autos imagem da fachada do imóvel (fls. 25), obtida no Google Street View, datada de setembro de 2017, que demonstraria a existência de uma edificação aparentemente acabada e praticamente idêntica àquela que se constata em 2022 (fls. 24), e que contaria com revestimento externo, janelas e portas;
- que, ainda que seja possível que a construção tenha sido acabada antes de 2017, não há nos autos elementos suficientes que permitam essa conclusão, por constar apenas uma imagem aérea, às fls. 20, que retrata o imóvel em 2014, na qual se permite apenas a visualização dos telhados, sem maiores detalhes. Assim, considerando que os elementos constantes dos autos permitem concluir que o imóvel estava construído em 2017 [imagem da fachada do imóvel datada de setembro de 2017 (fls. 25)], os efeitos tributários das alterações cadastrais devem incidir a partir do exercício de 2018; e
- que deveria ser rejeitado o pedido de vistoria, uma vez que as questões levantadas na impugnação puderam ser resolvidas através da documentação já anexada aos autos, sendo constatada a área edificada através do projeto e confirmada a data da construção através de imagens referentes aos anos pretéritos.

Assim, a decisão de primeira instância, pela procedência parcial da impugnação, foi no sentido de que o lançamento complementar fosse cancelado apenas em relação ao exercício de 2017 e retificado em relação aos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, considerando-se a área edificada de 100 m². Quanto ao pedido de alteração cadastral constante da petição de fls. 52/53 [correção da área construída do imóvel], observou a decisão que a revisão dos elementos cadastrais deve ser solicitada em processo apartado, que segue rito próprio, conforme o disposto nos arts. 135 a 142 da Lei Municipal nº 3.368/2018.

Em sede de Recurso (fls. 88/90), o contribuinte argumentou:

- que o município teria se baseado apenas em imagens do telhado, obtidas no Google, para apurar a data da conclusão da obra, mas que, ao contrário, o imóvel estaria totalmente desguarnecido de condições de habitabilidade, com obras inacabadas em seu interior, sendo que teria sido recusada a realização da vistoria solicitada e esta seria a única forma de comprovação de suas alegações;
- que a própria documentação anexada aos autos militaria em seu favor, uma vez que, de acordo com as fotos do Google, apenas a “CASA 1” teria sido colocada à venda em 2017, sendo que a “CASA 2”, que é objeto da presente discussão, estaria à venda somente a partir de 2021, quando já se encontrava em fase final de execução;
- e que não seria possível considerar concluída uma edificação que, em 2017, não possuía piso, quadro de luz, louças, metais, interruptores, sanitários e, especialmente, ligação de rede elétrica, de água e de esgotos, as quais somente teriam sido solicitadas em 2022. Desse modo, não haveria nenhuma prova da conclusão da obra em 2018, sendo que, na ausência de certeza, deveria ser aplicado o princípio do *in dubio pro reo*, excluindo-se do lançamento o período anterior ao exercício de 2022.

Em seu parecer (fls. 112/121), a douta Representação Fazendária, em relação à controvérsia objeto do Recurso Voluntário [verificação da adequação da cobrança do imposto, tomando-se por base o momento de conclusão da obra], buscou esclarecer:

- qual seria o **momento** a partir de quando o imóvel deixa de ser considerado como estando na fase de construção e passa a ser considerado como edificado, ocasião em que o valor do terreno e das edificações, em conjunto, representam o valor venal correspondente à base de cálculo do imposto municipal, conforme o art. 11 do CTM:

Art. 11 A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo Único - Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.

- dentre as opções disponíveis em dicionário, enumeradas no parecer, que a única interpretação possível a ser dada ao termo “imóvel em construção” seria a correspondente ao “imóvel que está sendo levantado ou erguido”, concluindo que, se a edificação já se encontra em fase de finalização e a sua existência tem reflexos no valor total que o imóvel alcançaria para a compra e venda à vista, segundo as condições de mercado, esta deve ser considerada para fins de tributação;
- que essa última linha interpretativa é a que vem sendo reiteradamente aplicada pela Administração Tributária Municipal e que foi cristalizada ao longo do tempo, sendo

positivada pela Resolução SMF nº 084/2023. A referida resolução consolidou as normas concernentes às rotinas operacionais relacionadas ao lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e garantiu a transparência e publicidade das rotinas administrativas dos órgãos que lançam e administram o imposto municipal, dispondo, expressamente, em seu art. 18:

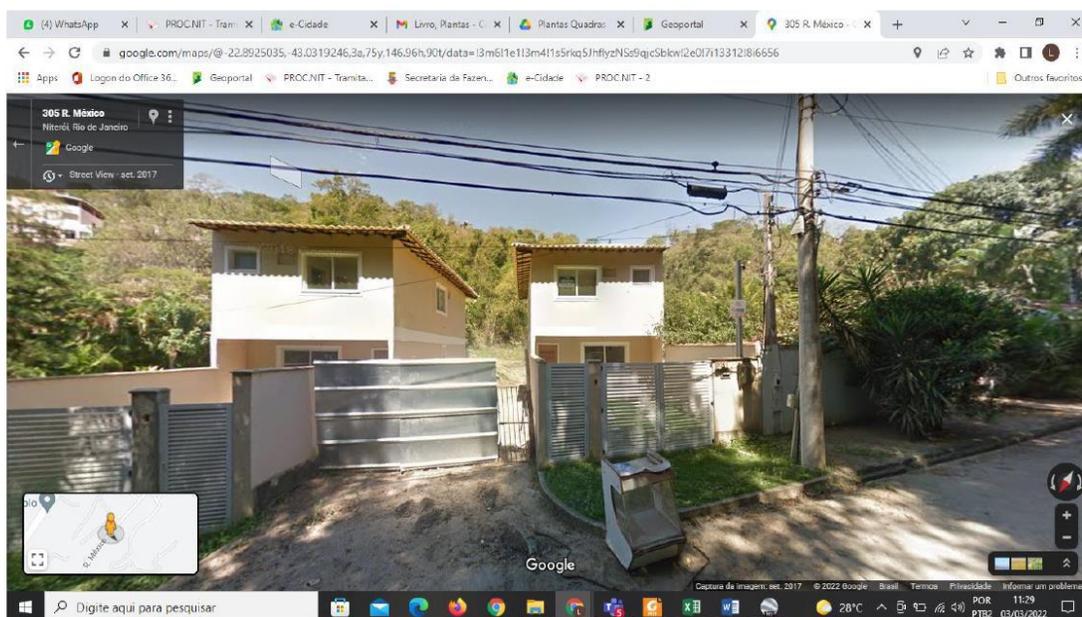
Art. 18. Para fim de aplicação do artigo 10 da Lei 2.597/2008, será considerado edificado o imóvel cuja construção esteja em fase de acabamento ou que seja total ou parcialmente utilizado, independentemente de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, incluindo o aceite de obras, ainda que esteja em processo de legalização junto aos órgãos competentes.

§ 1º A fase de acabamento corresponde à etapa final da obra, em que é feita a pintura ou são colocados pisos, forros, metais sanitários, armários, luminárias, vidros e esquadrias, dentre outros elementos do projeto arquitetônico.

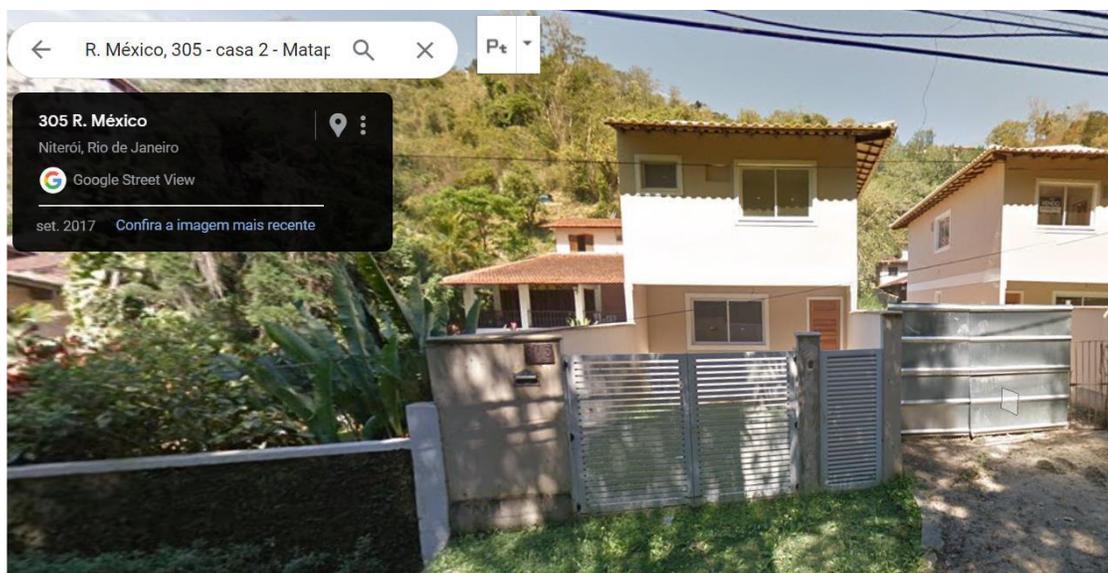
§ 2º Presumem-se edificados os imóveis com construções que estiverem disponíveis para venda ou aluguel, ou que, de alguma forma, possam se reverter em proveito econômico para seus proprietários.

(...)

- que a análise das imagens do caso concreto não deixa dúvidas de que a edificação já se encontrava em adiantada fase de acabamento em setembro/2017, conforme se constata na imagem de fls. 25:



- e complementou com a seguinte imagem de outro ângulo, a partir da qual entendeu ser possível verificar que a edificação já contava com portas, janelas, pintura, ou seja, encontrava-se numa etapa com inegável valorização econômica que resultaria em expressivo acréscimo em seu valor de compra e venda à vista:



- que o recorrente se equivoca ao afirmar que o lançamento teria se baseado apenas em imagens do telhado, e que o fato de a construção não estar completamente acabada, ou sem ligação de água ou luz, impediria a incidência da tributação;
- que constam nos autos imagens suficientes para a constatação de que o imóvel se encontrava, já em 2017, em adiantada fase de finalização, ou seja, com edificação cuja valoração deve ser considerada na apuração de seu valor venal, pois não seria razoável avaliar, caso houvesse uma negociação, que o valor pactuado corresponderia apenas ao terreno, excluindo-se a edificação existente no local;
- que, pela análise da legislação em vigor, constata-se, inequivocamente, que é a valorização resultante da construção que deve ser levada em conta para a apuração da base de cálculo do imposto predial, independentemente se ela se encontra em completas condições de habitabilidade, ou seja, não se sustenta a tese de que a tributação sobre a edificação dependeria da solicitação dos serviços públicos por parte do contribuinte; e
- que os próprios documentos fiscais anexados pelo sujeito passivo (fls. 65/68), datados de dezembro/2021 e janeiro/2022, ainda que fossem utilizados como meio de prova, somente reforçariam o fato de que a edificação estava em adiantada fase de acabamento, considerando que totalizam quantia relativamente pouca expressiva (R\$ 4.745,93), referindo-se à louça sanitária e aos materiais de acabamento de instalações elétrica e hidráulica, comprovando o que o Fisco Municipal apurou por meio das imagens utilizadas como base para a realização do lançamento complementar. Ressaltou também que tais documentos fiscais, em parte, não comprovam a utilização dos materiais na referida construção, uma vez que em sua maioria são endereçados para logradouro diverso do imóvel em discussão.

Quanto à matéria devolvida pelo Recurso de Ofício, nos termos do art. 1º-A da Resolução SMF nº 49/2020, com a redação dada pela Resolução SMF nº 85/2024, entendeu a d. Representação não merecer reparo algum a decisão, uma vez que, pela análise dos documentos anexados aos autos, constata-se que, além do equívoco na área inicialmente considerada, somente foi possível verificar a fase da construção em setembro de 2017, com

reflexos a partir da tributação de 2018, sendo portanto devida a correção da área para 100 m² e o cancelamento apenas com relação ao exercício de 2017.

Dessa forma, a d. Representação Fazendária opinou pelo **conhecimento** do Recurso Voluntário e seu **não provimento**, bem como pelo **conhecimento** do Recurso de Ofício e seu **não provimento**.

É o **Relatório**.

Passo ao **Voto**.

Preliminarmente, observo que o Recurso Voluntário atende ao pressuposto da **legitimidade**, visto que o sujeito passivo da relação tributária encontra-se devidamente representado nos autos (procuração de fls. 97).

Da mesma forma, encontra-se atendido o pressuposto da **tempestividade**, visto que a petição recursal foi protocolada em 09/06/2022 (fl. 88), tendo a ciência da decisão de primeira instância ocorrido em 01/06/2022 (fl. 86).

No mérito, a controvérsia se refere à determinação do momento de conclusão da edificação para fins tributários, isto é, o momento a partir do qual as alterações cadastrais relativas à implantação das construções devem se refletir no valor de IPTU/TCIL.

Conforme demonstrado no parecer que serviu de base para a decisão de primeira instância (fls. 78/82), e ratificado no parecer da d. Representação, o fato de o boletim de aceite ter sido concedido apenas em 2022, a ligação de água e esgoto em 2022, de não haver ligação de energia e nem estar habitado, não impede que o imóvel esteja concluído, para efeitos de tributação de IPTU e TCIL, em setembro de 2017.

Nesse ponto, reitera-se o que dispõe o art. 10, § 2º, “b” e § 3º do CTM (**grifo nosso**):

Art. 10 O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º **Será equiparado ao imóvel não edificado**, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultar em menor ônus fiscal:

- a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;
- b) o imóvel onde **não haja concomitantemente** fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados **indpende do aceite de obras** ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

Da leitura do dispositivo acima, em sentido contrário, resta evidente que a presença de pelo menos um dos elementos do § 2º, “b” [i) fornecimento de água; ii) fornecimento de energia; iii) revestimento de pisos e paredes; iv) ocupação] impede a caracterização do

imóvel como não edificado, para efeito de tributação, independentemente de aceite de obras ou de quaisquer outras exigências fora do CTM.

Considerando-se que a imagem da fachada do imóvel datada de setembro de 2017 (fls. 25) demonstra a existência de uma edificação aparentemente acabada e praticamente idêntica àquela que se constata em 2022 (fls. 24), com revestimento externo, janelas e portas, considero que os elementos constantes dos autos permitem de fato concluir que o imóvel estava construído pelo menos em 2017, de modo que os efeitos tributários das alterações cadastrais devem incidir a partir do exercício de 2018. Por outro lado, reconheço que não há elementos convincentes de que a construção estivesse acabada antes de 2017.

Outra abordagem válida acerca da caracterização da edificação, adodata no parecer fazendário, diz respeito ao seu evidente aproveitamento econômico. Também por essa linha, é possível concluir que o imóvel em análise deve ser considerado como construído com base na imagem frontal de 2017. Reproduzimos novamente os seguintes trechos do parecer:

(...) o imóvel se encontrava, já em 2017, em adiantada fase de finalização, ou seja, com edificação cuja valoração deve ser considerada na apuração de seu valor venal pois não seria razoável avaliar que, caso houvesse uma negociação, o valor pactuado corresponderia apenas (...) ao terreno excluindo-se a residência existente no local. (...) constata-se, inequivocamente, que é a valorização resultante da construção que deve ser levada em conta para a apuração da base de cálculo do imposto predial, independentemente se ela se encontra em completas condições de habitabilidade, ou seja, não se sustenta a tese de que a tributação sobre a edificação dependeria da solicitação dos serviços públicos por parte do contribuinte.

Por fim, quanto à área edificada, restou evidente o equívoco de se considerar a área de 115,32 m² na tributação. Do projeto aprovado (fls. 57/58), confirma-se a necessidade de correção da área construída para 99,76 m², que representa a soma do primeiro e segundo pavimentos, respectivamente, com 44,63 m² e 55,13 m².

Logo, pela conclusão segura de que o imóvel estava construído, para efeitos tributários, pelo menos em 2017, ratifico a decisão de primeira instância quanto ao cancelamento dos lançamentos em relação ao próprio exercício de 2017, cabendo de fato a retificação da área edificada para 100 m² em relação aos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022.

Sendo assim, não há reparo a ser feito na decisão de primeira instância.

Pelo exposto, **VOTO** pelo **conhecimento** do Recurso Voluntário e seu **não provimento**, bem como pelo **conhecimento** do Recurso de Ofício e seu **não provimento**, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Nº do documento:	00941/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	VISTA		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	10/04/2024 12:40:17		
Código de Autenticação:	7AD2861E0D1E8C56-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Paulino Gonçalves Moreira Leite para sua manifestação, tendo em vista o pedido de vista ocorrido na Sessão realizada nesta data, observando os prazos regimentais.

Em 10 de abril de 2024

Documento assinado em 10/04/2024 12:40:17 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROCESSO Nº 030/0004433/2022

VOTO DIVERGENTE

A divergência ora formulada cinge-se exclusivamente ao Recurso Voluntário do contribuinte.

A simples imagem do imóvel obtida pelo google não é suficiente no meu entender, para caracterizar uma edificação completamente acabada de molde a gerar a tributação. Tanto o é que o auditor fiscal se utiliza da expressão “aparentemente acabada”, o que caracteriza dúvida. Janelas e portas não são suficientes para essa confirmação. Havia banheiro pronto? Cozinha pronta? Pisos e etc...?

A prova produzida pelo recorrente e não impugnada pelo órgão fiscalizador comprova que os serviços essenciais para habitabilidade de um imóvel, como água, esgotos e eletricidade, só foram solicitados e concluídos em 2022.

Daí indaga-se: Porque não foi realizada a vistoria no interior do imóvel que comprovaria suas condições internas e dissipariam qualquer dúvida sobre a habitabilidade que é no nosso entender preponderante para se presumir que uma residência possa ser vendida sem luz ou água.

Essa presunção de certeza absoluta de habitabilidade interna somente por fotos aéreas ou frontais é por demais incerta. Daí a população da periferia via de regra constrói suas casas com tudo bem feito no interior e não fazem o emboço das paredes externas para não alertar a fiscalização.

Quem erra numa simples metragem de um imóvel, como o foi reconhecido nesse processo também pode errar ao presumir a conclusão de uma obra.

Não abro mão do meu entendimento de que se o contribuinte pleiteia uma comprovação “in loco” em prol de sua defesa ela deve ser realizada para extirpar as dúvidas.

Além das fotos, não há qualquer elemento de prova convincente de que a conclusão da obra tenha ocorrido antes de 2022.

E com a devida vênia da representação fazendária, não se pode atribuir condições de compra e venda de um imóvel a preço de mercado só pelo fato de um imóvel estar externamente revestido, já que a obra interna de um imóvel é mais importante que a externa. Daí repito, essa premissa é incerta e irreal ao meu ver. Ninguém compra um imóvel sem adentrar nele e verificar tudo.

Em conclusão, na hipótese desses autos entendo que a presunção da habitabilidade total não pode se sobrepor a prova documental que comprova a finalização da obra em 11/02/2022, conforme Boletim de Aceite 52341, concomitantemente com as instalações de água e esgoto, eletricidade no mesmo ano. A tudo acresça-se a relutância em se realizar a vistoria no interior do imóvel, o que ao meu ver prejudicou a de defesa do contribuinte.

Nestes termos, nego provimento ao recurso de ofício e dou provimento parcial ao Recurso Voluntário para que a tributação ocorra a partir de 2022.

É o meu voto.

Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho.

Nº do documento:	00344/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CORREÇÃO DA EMENTA		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	09/05/2024 13:35:37		
Código de Autenticação:	1B60645B5D3751A9-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
FCAD - COORDENAÇÃO GERAL DE APOIO ADMINISTRATIVO

Ao Conselheiro Rodrigo Fulgoni para a retificação da ementa.

CC, 09/05/2024

Documento assinado em 09/05/2024 13:35:37 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460

IPTU. Recurso Voluntário e de Ofício. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Momento de conclusão da edificação para fins tributários. Requisitos do art. 10 do CTM. Caracterização de revestimento externo. A tributação relativa aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas no CTM, ou de sua habitação efetiva. Recurso Voluntário conhecido e não provido. Recurso de Ofício conhecido e não provido.

Senhor Presidente e demais membros do Conselho,

Trata-se de Recurso Voluntário e de Ofício contra a decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação em face de lançamento complementar, referente ao período de 2017 a 2022, efetuado por meio da Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL de fls. 42/44, emitida em 11/03/2022, referente ao imóvel situado na Rua México, 305, Casa 2 – Vila Progresso, de inscrição 265.462-2.

Segundo a Comunicação Interna COCIF nº 118, de fls. 2, inicialmente seriam revistos de ofício os lançamentos tributários de IPTU do imóvel de inscrição 095.492-5, em face de inconsistências cadastrais reveladas no processo nº 080/006646/2011. Como resultado dessa revisão, efetuou-se o cadastro da segunda inscrição no lote, de nº 265.462-2, denominada “CASA 2”, cujo Boletim de Informação Cadastral (BIC) inicial encontra-se nas fls. 30/31, com área edificada de 115,32 m². Nesse contexto, o setor responsável pelo lançamento justificou a cobrança retroativa a partir de 2017 sob o argumento de que, de acordo com os documentos anexados ao processo, a situação fática do imóvel existiria pelo menos desde 2016 (vide: imagem CIVITAS 2014 de fls. 20, observação no BIC de fls. 30 e despacho de fls. 46).

Já quanto ao imóvel de inscrição 095.492-5, cadastrado como “CASA 1”, originalmente a única unidade do lote, foram também realizadas correções cadastrais: na área construída da

matrícula (de 100 m² para 115,32 m²), na testada principal (de 15 m para 15,27 m), nas características do lote: muro (sem para com), passeio (de sem para com), número de unidades (de 01 para 02), nas edificação (características da construção lançada): revestimento externo (de emboço/reboco para óleo), instalação sanitária (de três para mais de três) e regularidade (irregular). Como resultado, efetuaram-se os lançamentos complementares descritos na Notificação de Lançamento de IPTU/TCIL de fls. 39/41, **cujos débitos acabaram sendo cancelados após a reanálise das fls. 91/109.**

Em sede de impugnação de primeiro grau (petição de fls. 52/53, com anexos), exclusivamente referente ao imóvel situado na Rua México, 305, **Casa 2** – Vila Progresso, de inscrição **265.462-2**, o recorrente alegou, em síntese:

- que a conclusão da obra somente teria ocorrido em 11/02/2022, conforme boletim de aceite parcial de obra nº 52.341, de fls. 64;
- que o imóvel não possuiria ligação de energia elétrica da Enel e a ligação de água somente teria sido solicitada em 20/01/2022 (fls. 69), sendo a “certidão para habite-se” emitida pela empresa Águas de Niterói em 07/02/2022 (fls. 70);
- que o imóvel nunca teria sido habitado, uma vez que não estaria concluído até a data do aceite, e que não possuiria itens internos como louças, metais, interruptores, tomadas e complementos dos quadros de luz, anexando notas fiscais de materiais que teriam sido utilizados no imóvel no exercício de 2022 (fls. 65/68); e
- que deveria ser realizada vistoria presencial, para a confirmação das alegações e a correção da área construída de 115,32 m² para 99,76 m², conforme planta aprovada (fls. 57/58).

Conhecida a impugnação, a decisão de primeira instância (fls. 78/85) a julgou parcialmente procedente, acolhendo como fundamentação o parecer que a integra, confirmando que a área do imóvel é de 99,76 m² e que houve equívoco na atribuição da área de 115,32 m², uma vez que esta se trata da fração de área no terreno.

O parecer que serviu de base para a decisão de primeira instância (fls. 78/82) apontou:

- que o fato de o boletim de aceite ter sido concedido apenas em 2022, a ligação de água e esgoto em 2022, de não haver ligação de energia e nem estar habitado, não impede que o imóvel esteja concluído para efeitos de tributação de IPTU e TCIL;
- que, ao disciplinar a base de cálculo do IPTU, previu o Código Tributário Municipal – CTM (Lei Municipal nº 2.597/2008) as seguintes regras (**grifos originais**):

Art. 10 O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º **Será equiparado ao imóvel não edificado**, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultar em menor ônus fiscal:

- a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;**
- b) o imóvel onde não haja concomitantemente fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.**

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

(...)

Art. 11 A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo Único - Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.

- que a lei tributária denota que a tributação de imóveis edificados independe de aceite de obras, ou do cumprimento de qualquer exigência legal não expressa nela. Tal norma objetiva justamente evitar que o contribuinte se abrigue em exigências legais quaisquer para evitar a aferição correta do valor venal de seu imóvel. Logo, uma unidade edificada deve ser precificada de modo correspondente ao valor da edificação e do terreno, independente da regularidade da construção;
- que, da inteligência do art. 10, § 2º, alínea “b”, do CTM, é possível inferir, *contrario sensu*, que os imóveis que possuem revestimento de pisos e paredes são edificados, em regra. Apenas, por exceção, imóveis com construção podem ser considerados não edificados, e desde que a tributação predial resulte em menor ônus fiscal ao contribuinte;
- que constaria nos autos imagem da fachada do imóvel (fls. 25), obtida no Google Street View, datada de setembro de 2017, que demonstraria a existência de uma edificação aparentemente acabada e praticamente idêntica àquela que se constata em 2022 (fls. 24), e que contaria com revestimento externo, janelas e portas;
- que, ainda que seja possível que a construção tenha sido acabada antes de 2017, não há nos autos elementos suficientes que permitam essa conclusão, por constar apenas uma imagem aérea, às fls. 20, que retrata o imóvel em 2014, na qual se permite apenas a visualização dos telhados, sem maiores detalhes. Assim, considerando que os elementos constantes dos autos permitem concluir que o imóvel estava construído em 2017 [imagem da fachada do imóvel datada de setembro de 2017 (fls. 25)], os efeitos tributários das alterações cadastrais devem incidir a partir do exercício de 2018; e
- que deveria ser rejeitado o pedido de vistoria, uma vez que as questões levantadas na impugnação puderam ser resolvidas através da documentação já anexada aos autos, sendo constatada a área edificada através do projeto e confirmada a data da construção através de imagens referentes aos anos pretéritos.

Assim, a decisão de primeira instância, pela procedência parcial da impugnação, foi no sentido de que o lançamento complementar fosse cancelado apenas em relação ao exercício de 2017 e retificado em relação aos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, considerando-se a área edificada de 100 m². Quanto ao pedido de alteração cadastral constante da petição de fls. 52/53 [correção da área construída do imóvel], observou a decisão que a revisão dos elementos cadastrais deve ser solicitada em processo apartado,

que segue rito próprio, conforme o disposto nos arts. 135 a 142 da Lei Municipal nº 3.368/2018.

Em sede de Recurso (fls. 88/90), o contribuinte argumentou:

- que o município teria se baseado apenas em imagens do telhado, obtidas no Google, para apurar a data da conclusão da obra, mas que, ao contrário, o imóvel estaria totalmente desguarnecido de condições de habitabilidade, com obras inacabadas em seu interior, sendo que teria sido recusada a realização da vistoria solicitada e esta seria a única forma de comprovação de suas alegações;
- que a própria documentação anexada aos autos militaria em seu favor, uma vez que, de acordo com as fotos do Google, apenas a “CASA 1” teria sido colocada à venda em 2017, sendo que a “CASA 2”, que é objeto da presente discussão, estaria à venda somente a partir de 2021, quando já se encontrava em fase final de execução;
- e
- que não seria possível considerar concluída uma edificação que, em 2017, não possuía piso, quadro de luz, louças, metais, interruptores, sanitários e, especialmente, ligação de rede elétrica, de água e de esgotos, as quais somente teriam sido solicitadas em 2022. Desse modo, não haveria nenhuma prova da conclusão da obra em 2018, sendo que, na ausência de certeza, deveria ser aplicado o princípio do *in dubio pro reo*, excluindo-se do lançamento o período anterior ao exercício de 2022.

Em seu parecer (fls. 112/121), a douta Representação Fazendária, em relação à controvérsia objeto do Recurso Voluntário [verificação da adequação da cobrança do imposto, tomando-se por base o momento de conclusão da obra], buscou esclarecer:

- qual seria o **momento** a partir de quando o imóvel deixa de ser considerado como estando na fase de construção e passa a ser considerado como edificado, ocasião em que o valor do terreno e das edificações, em conjunto, representam o valor venal correspondente à base de cálculo do imposto municipal, conforme o art. 11 do CTM:

Art. 11 A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

Parágrafo Único - Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:

I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;

II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.

- dentre as opções disponíveis em dicionário, enumeradas no parecer, que a única interpretação possível a ser dada ao termo “imóvel em construção” seria a correspondente ao “imóvel que está sendo levantado ou erguido”, concluindo que, se a edificação já se encontra em fase de finalização e a sua existência tem reflexos

no valor total que o imóvel alcançaria para a compra e venda à vista, segundo as condições de mercado, esta deve ser considerada para fins de tributação;

- que essa última linha interpretativa é a que vem sendo reiteradamente aplicada pela Administração Tributária Municipal e que foi cristalizada ao longo do tempo, sendo positivada pela Resolução SMF n° 084/2023. A referida resolução consolidou as normas concernentes às rotinas operacionais relacionadas ao lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e garantiu a transparência e publicidade das rotinas administrativas dos órgãos que lançam e administram o imposto municipal, dispondo, expressamente, em seu art. 18:

Art. 18. Para fim de aplicação do artigo 10 da Lei 2.597/2008, será considerado edificado o imóvel cuja construção esteja em fase de acabamento ou que seja total ou parcialmente utilizado, independentemente de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, incluindo o aceite de obras, ainda que esteja em processo de legalização junto aos órgãos competentes.

§ 1º A fase de acabamento corresponde à etapa final da obra, em que é feita a pintura ou são colocados pisos, forros, metais sanitários, armários, luminárias, vidros e esquadrias, dentre outros elementos do projeto arquitetônico.

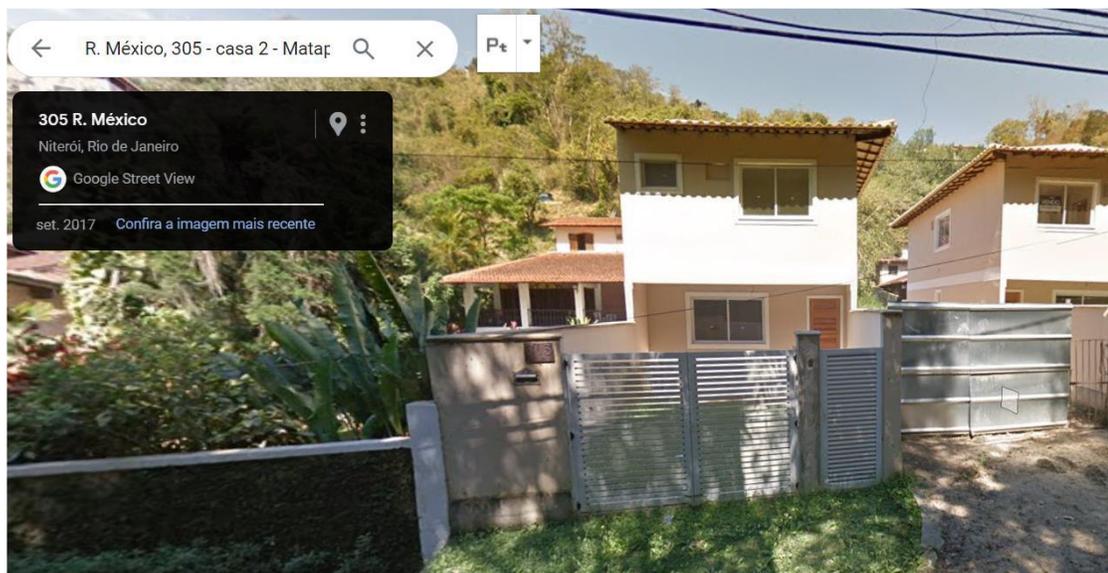
§ 2º Presumem-se edificados os imóveis com construções que estiverem disponíveis para venda ou aluguel, ou que, de alguma forma, possam se reverter em proveito econômico para seus proprietários.

(...)

- que a análise das imagens do caso concreto não deixa dúvidas de que a edificação já se encontrava em adiantada fase de acabamento em setembro/2017, conforme se constata na imagem de fls. 25:



- e complementou com a seguinte imagem de outro ângulo, a partir da qual entendeu ser possível verificar que a edificação já contava com portas, janelas, pintura, ou seja, encontrava-se numa etapa com inegável valorização econômica que resultaria em expressivo acréscimo em seu valor de compra e venda à vista:



- que o recorrente se equivoca ao afirmar que o lançamento teria se baseado apenas em imagens do telhado, e que o fato de a construção não estar completamente acabada, ou sem ligação de água ou luz, impediria a incidência da tributação;
- que constam nos autos imagens suficientes para a constatação de que o imóvel se encontrava, já em 2017, em adiantada fase de finalização, ou seja, com edificação cuja valoração deve ser considerada na apuração de seu valor venal, pois não seria razoável avaliar, caso houvesse uma negociação, que o valor pactuado corresponderia apenas ao terreno, excluindo-se a edificação existente no local;
- que, pela análise da legislação em vigor, constata-se, inequivocamente, que é a valorização resultante da construção que deve ser levada em conta para a apuração da base de cálculo do imposto predial, independentemente se ela se encontra em completas condições de habitabilidade, ou seja, não se sustenta a tese de que a tributação sobre a edificação dependeria da solicitação dos serviços públicos por parte do contribuinte; e
- que os próprios documentos fiscais anexados pelo sujeito passivo (fls. 65/68), datados de dezembro/2021 e janeiro/2022, ainda que fossem utilizados como meio de prova, somente reforçariam o fato de que a edificação estava em adiantada fase de acabamento, considerando que totalizam quantia relativamente pouca expressiva (R\$ 4.745,93), referindo-se à louça sanitária e aos materiais de acabamento de instalações elétrica e hidráulica, comprovando o que o Fisco Municipal apurou por meio das imagens utilizadas como base para a realização do lançamento complementar. Ressaltou também que tais documentos fiscais, em parte, não comprovam a utilização dos materiais na referida construção, uma vez que em sua maioria são endereçados para logradouro diverso do imóvel em discussão.

Quanto à matéria devolvida pelo Recurso de Ofício, nos termos do art. 1º-A da Resolução SMF nº 49/2020, com a redação dada pela Resolução SMF nº 85/2024, entendeu a d. Representação não merecer reparo algum a decisão, uma vez que, pela análise dos documentos anexados aos autos, constata-se que, além do equívoco na área inicialmente

considerada, somente foi possível verificar a fase da construção em setembro de 2017, com reflexos a partir da tributação de 2018, sendo portanto devida a correção da área para 100 m² e o cancelamento apenas com relação ao exercício de 2017.

Dessa forma, a d. Representação Fazendária opinou pelo **conhecimento** do Recurso Voluntário e seu **não provimento**, bem como pelo **conhecimento** do Recurso de Ofício e seu **não provimento**.

É o **Relatório**.

Passo ao **Voto**.

Preliminarmente, observo que o Recurso Voluntário atende ao pressuposto da legitimidade, visto que o sujeito passivo da relação tributária encontra-se devidamente representado nos autos (procuração de fls. 97).

Da mesma forma, encontra-se atendido o pressuposto da tempestividade, visto que a petição recursal foi protocolada em 09/06/2022 (fl. 88), tendo a ciência da decisão de primeira instância ocorrido em 01/06/2022 (fl. 86).

No mérito, a controvérsia se refere à determinação do momento de conclusão da edificação para fins tributários, isto é, o momento a partir do qual as alterações cadastrais relativas à implantação das construções devem se refletir no valor de IPTU/TCIL.

Conforme demonstrado no parecer que serviu de base para a decisão de primeira instância (fls. 78/82), e ratificado no parecer da d. Representação, o fato de o boletim de aceite ter sido concedido apenas em 2022, a ligação de água e esgoto em 2022, de não haver ligação de energia e nem estar habitado, não impede que o imóvel esteja concluído, para efeitos de tributação de IPTU e TCIL, em setembro de 2017.

Nesse ponto, reitera-se o que dispõe o art. 10, § 2º, “b” e § 3º do CTM (**grifo nosso**):

Art. 10 O Imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das seguintes alíquotas:

(...)

§ 2º **Será equiparado ao imóvel não edificado**, para efeito de tributação, salvo nos casos em que esta forma de tributação resultar em menor ônus fiscal:

- a) o imóvel residencial, caracterizado como construção unifamiliar, que não contenha, no mínimo, sala, quarto, cozinha e banheiro;
- b) o imóvel onde **não haja concomitantemente** fornecimento de água, fornecimento de energia e revestimento de pisos e paredes, salvo se estiver ocupado.

§ 3º A tributação do Imposto relativo aos imóveis edificados **independe do aceite de obras** ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas nesta Lei.

Da leitura do dispositivo acima, em sentido contrário, resta evidente que a presença de pelo menos um dos elementos do § 2º, “b” [i) fornecimento de água; ii) fornecimento de energia; iii) revestimento de pisos e paredes; iv) ocupação] impede a caracterização do

imóvel como não edificado, para efeito de tributação, independentemente de aceite de obras ou de quaisquer outras exigências fora do CTM.

Considerando-se que a imagem da fachada do imóvel datada de setembro de 2017 (fls. 25) demonstra a existência de uma edificação aparentemente acabada e praticamente idêntica àquela que se constata em 2022 (fls. 24), com revestimento externo, janelas e portas, considero que os elementos constantes dos autos permitem de fato concluir que o imóvel estava construído pelo menos em 2017, de modo que os efeitos tributários das alterações cadastrais devem incidir a partir do exercício de 2018. Por outro lado, reconheço que não há elementos convincentes de que a construção estivesse acabada antes de 2017.

Outra abordagem válida acerca da caracterização da edificação, adodata no parecer fazendário, diz respeito ao seu evidente aproveitamento econômico. Também por essa linha, é possível concluir que o imóvel em análise deve ser considerado como construído com base na imagem frontal de 2017. Reproduzimos novamente os seguintes trechos do parecer:

(...) o imóvel se encontrava, já em 2017, em adiantada fase de finalização, ou seja, com edificação cuja valoração deve ser considerada na apuração de seu valor venal pois não seria razoável avaliar que, caso houvesse uma negociação, o valor pactuado corresponderia apenas (...) ao terreno excluindo-se a residência existente no local. (...) constata-se, inequivocamente, que é a valorização resultante da construção que deve ser levada em conta para a apuração da base de cálculo do imposto predial, independentemente se ela se encontra em completas condições de habitabilidade, ou seja, não se sustenta a tese de que a tributação sobre a edificação dependeria da solicitação dos serviços públicos por parte do contribuinte.

Por fim, quanto à área edificada, restou evidente o equívoco de se considerar a área de 115,32 m² na tributação. Do projeto aprovado (fls. 57/58), confirma-se a necessidade de correção da área construída para 99,76 m², que representa a soma do primeiro e segundo pavimentos, respectivamente, com 44,63 m² e 55,13 m².

Logo, pela conclusão segura de que o imóvel estava construído, para efeitos tributários, pelo menos em 2017, ratifico a decisão de primeira instância quanto ao cancelamento dos lançamentos em relação ao próprio exercício de 2017, cabendo de fato a retificação da área edificada para 100 m² em relação aos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022.

Sendo assim, não há reparo a ser feito na decisão de primeira instância.

Pelo exposto, **VOTO** pelo **conhecimento** do Recurso Voluntário e seu **não provimento**, bem como pelo **conhecimento** do Recurso de Ofício e seu **não provimento**, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Nº do documento: 00245/2024 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 10/05/2024 11:48:11
Código de Autenticação: 681765CF1D8C5B37-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: 030/004433/2022

CONTRIBUINTE: - ALMIR MOREIRA GIOVANINI

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

1.501ª SESSÃO HORA: 10:30m DATA: 08/05//2024

PRESIDENTE: CARLOS MAURO NAYLOR

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Luiz Felipe Carreira Marques
2. Rodrigo Fulgoni Branco
3. Luiz Alberto Soares
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. Luiz Claudio Oliveira Moreira
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

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

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs (06, 08)

DIVERGENTES: Os dos Membros sob os nºs. ()

ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs ()

VOTO DE DESEMPATE: SIM () NÃO (X)

RELATOR DO ACÓRDÃO: Rodrigo Fulgoni Branco

CC em 08 de maio de 2024

PROCNIT

Processo: 030/0004433/2022

Fls: 145

Nº do documento: 00246/2024 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3331/2024
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 10/05/2024 12:06:18
Código de Autenticação: B1037392904001FE-2

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
 DECISÕES PROFERIDAS**

Processo nº 030/004433/2022 - ALMIR MOREIRA GIOVANINI.

Recorrente: Almir Moreira Giovanini

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Rodrigo Fulgoni Branco

Revisor: Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho

DECISÃO: - Por 06 (seis) votos a 02 (dois) a decisão foi pelo conhecimento do Recurso Voluntário e o seu não provimento, nos termos do voto do Relator,

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO: Nº 3331/2024: - "IPTU. Recurso Voluntário e de Ofício. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Momento de conclusão da edificação para fins tributários. Requisitos do art. 10 do CTM. Caracterização de revestimento externo. A tributação relativa aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas no CTM, ou de sua habitação efetiva. Recurso Voluntário conhecido e não provido. Recurso de Ofício conhecido e não provido".

C C e m 0 8 d e m a i o d e 2 0 2 4

PROCNIT

Processo: 030/0004433/2022

Fls: 147

Nº do documento:	00135/2024	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	04/06/2024 15:59:51		
Código de Autenticação:	CC5F8F1BB852E6E1-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DOCUMENTO nº (S/N)
Motivo: ERRO MATERIAL: TEXTO NAO FICOU MARCADO



Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação de Pareceres e Contencioso Fiscal, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **do deferimento parcial do pedido de isenção na proporção de 50%(cinquenta por cento) para os exercícios de 2024 a 2028** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900051412/2023	044405-9	Idalina Ferreira de Nazareth Peres	639.***.***71

ATOS DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Departamento de Tributação, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **do deferimento do pedido de isenção do IPTU/TCIL, na proporção de 100% (cem por cento) para os exercícios de 2024 a 2028** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900059028/2023	2235020-2	Rui Guilherme de Freitas	458.***.***00

ATOS DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido Do Departamento de Administração Tributária, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **do indeferimento do pedido** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900060782/2023	129367-9	NS Distribuidora Geral Ltda ME Proc. Luiz Fernando Vieira	07.611.567/0001-43 675.***.***87
9900010029/2024	114241-3	Gilberto de Souza Junior	286.***.***08
9900002989/2024	158672-6	Livio Cesar Torres Peçanha	768.***.***04

ATOS DA COORDENAÇÃO DO ITBI EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido Da Coordenação do ITBI, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrados nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **que foi julgado improcedente a impugnação de lançamento de ITBI** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900051964/2023	190689-0	Rafael Araújo de Souza Proc. Edson Marquês da Silva Junior	132.***.***42 009.***.***05

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do ITBI, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **do não conhecimento da impugnação de lançamento de ITBI** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900001953/2024	107196-8	Alexandre Monte Mendonça Proc. Ana Lourdes Mello de Figueiredo	076.***.***33 708.***.***15

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido Da Coordenação do ITBI, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **que foi julgado procedente em parte a impugnação de lançamento de ITBI** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900004480/2024	184497-6	Bernival França de Souza	006.***.***46

ATOS DA COORDENADORIO DO CIPTU EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido Da Coordenação do CIPTU, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **que foi deferido o pedido de cancelamento de isenção** na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900057239/2023	112256-3	Lucy Gomes Marquês	514.***.***34

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do IPTU, a tentativa improficua da comunicação com o contribuinte por Aviso de Recebimento (AR) no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **que se trata de processo de Revisão relativo à inscrição de IPTU 007195-1, por meio do qual Marcos Marcio de Pinho (502...../00) requer seja informado o valor venal utilizado no lançamento anual do IPTU 2001 (há mais de duas décadas) do imóvel situado na rua Domingues de Sá, 475 – Icaraí, para fins de inventário. Destarte, não restou comprovado o vínculo sucessório necessário, o que desnatura a legitimidade do pleno. Ademais, não obstante, ocorre que não existe na base de dados disponível informação relativa ao valor venal de 2001 da Inscrição fiscal 007.195-1 dado o tempo já transcorrido (mais de 20 anos) e suas mudanças de sistema ocorridas no interstício, na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV da Lei 3.368/18**

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/ CNPJ
9900013366/2024	7195-1	Marcos Márcio de Pinho	502.***.***00

ATOS DO DEPARTAMENTO DE LANÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO EDITAL

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido do Departamento de lançamento e Fiscalização, a tentativa improficua das comunicações com os contribuintes por Aviso de Recebimento (AR) nos endereços cadastrados nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado **que foi julgado procedente em parte a impugnação de lançamento de ITBI**, na respectiva Inscrição Municipal, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei 3.368/18.

Processo	Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ
9900057552/2023	38562-5	Gilberto Carlos Sant'Anna	049.***.***87

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

- 030010160/2023 – SERT SERVIÇOS, PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA
“ACÓRDÃO: Nº 3316/2024: - ISS – RECURSO DE VOLUNTÁRIO – AUTO DE INFRAÇÃO – FALTA DE RECOLHIMENTO DE ISS – OMISSÃO DE RECEITA – PRESUNÇÃO LEGAL DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO SOBRE VALORES RECEBIDOS EM CONTA BANCÁRIA SEM ESCRITURAÇÃO - RECEITAS DECLARADA INDEVIDAMENTE COMO EXPORTAÇÃO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.
- 030017940/2019 - VIACÃO NOSSA SENHORA DO AMPARO LTDA
“ACÓRDÃO: Nº 3317/2024: -IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – PROJEÇÃO DE MARQUES DOS IMÓVEIS – BEIRAL – ERRO DE DIREITO NÃO IDENTIFICADO – ERRO DE FATO PRESENTE – ART. 149, VIII CTN - FATO JÁ CONHECIDO

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 11/05/2024

**NITERÓI**
O FUTURO É AGORA**ANTERIORMENTE PELO FISCO – IMPOSSIBILIDADE DO LANÇAMENTO RETROATIVO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO”.**

- 03022190/2022 – VORAX CRIAÇÃO E DESIGN LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3218/2024: - ISSQN - RECURSO VOLUNTÁRIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS NA NOTA FISCAL – TIPIFICAÇÃO ERRADA DO SUBITEM - SUBITEM 17.06 (PROPAGANDA E PUBLICIDADE, INCLUSIVE PROMOÇÃO DE VENDAS, PLANEJAMENTO DE CAMPANHAS OU SISTEMAS DE PUBLICIDADE, ELABORAÇÃO DE DESENHOS, TEXTOS E DEMAIS MATERIAIS PUBLICITÁRIOS) DA LISTA DE SERVIÇOS CONSTANTE DO ANEXO III DA LEI N° 2.597/08 - AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS APRESENTADOS PELA RECORRENTE - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.”
- 030005852/2022 – RICARDO RODRIGUES E MARINIZIA B.S. RODRIGUES
- “ACÓRDÃO: N° 3319/2024: - ISS. Recurso Voluntário. Auto de Infração. Ausência de unidade econômica autônoma em outros municípios. Mero deslocamento de profissionais, sem poder decisório. Enquadramento dos serviços de Home Care e Assistência Domiciliar no subitem 4.03 da Lista de Serviços. Recurso Voluntário conhecido e desprovido.”
- 030019008/2021 – JOMAR CIMENTO LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3320/2024: - IPTU - Recurso Voluntário. Revisão de elementos cadastrais. Ausência de clareza quanto à abrangência da decisão de primeira instância. Requisitos para a reunião de impugnações ou recursos em um único processo. A petição será considerada manifestamente inepta quando não houver pedido ou causa de pedir. Preterição do direito de defesa. Nulidade da decisão de primeira instância. Recurso conhecido e provido. Devolução para novo julgamento.
- 030024918/2019 – SAMFER CONSULTING AND TRAINING
- “ACÓRDÃO: N° 3321/2024: - ISSQN - RECURSO VOLUNTÁRIO - EMISSÃO DE NOTA FISCAL SEM A INDIVIDUALIZAÇÃO DO TIPO DE SERVIÇO PRESTADO - INEXISTÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA SOBRE A NATUREZA DO SERVIÇO PRESTADO - ALEGAÇÃO DE DESLOCAMENTO DA LEGITIMIDADE PARA O MUNICÍPIO ONDE SERVIÇO FOI PRESTADO - HIPÓTESE QUE NÃO SE ENQUADRA NA EXCEÇÃO DA REGRA GERAL ART. 3° LC 116/03 - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO”.
- 030009672/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3322/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido.”
- 030009668/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO N° 3323/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030009665/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3324/2024: "ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030009662/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3325/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030009658/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3326/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030009655/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3327/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030009653/2022 – FM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
- “ACÓRDÃO: N° 3328/2024: ITBI – INCIDÊNCIA. A transmissão do direito de receber um imóvel em Dação em Pagamento e a Dação em si são atos distintos, porém, ambos geradores do ITBI, conforme expõe o artigo 40, incisos XIX e XX da Lei Municipal 2597/2008. Recurso conhecido e desprovido”.
- 030010631/2022 – SGC INFORMÁTICA LTDA EPP
- “ACÓRDÃO: N° 3329/2024: Simples Nacional. Recurso Voluntário. Notificação de Exclusão de Ofício do Simples Nacional. Caracterização de grupo econômico de fato. Constituição de empresa por interposta pessoa. Extrapolação da receita bruta anual. Falta de comunicação de exclusão obrigatória. Inocorrência de decadência: o direito de a Fazenda Pública promover a exclusão das empresas do regime do Simples Nacional não se sujeita a prazo decadencial. A exclusão de ofício do Simples Nacional se trata de um ato meramente declaratório, retroagindo à data da efetiva ocorrência da situação excludente, e produzindo efeitos a partir do mês subsequente à ultrapassagem do limite de receita. Recurso Voluntário conhecido e não provido”.
- 030000576/2020 – ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTS
- “ACÓRDÃO: N° 3330/2024: "IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Atribuição de frações da área comum aos condôminos – Impossibilidade – Ausência de condomínio edilício regularmente instituído Inteligência da Lei n° 4.591/64 – Desmembramento de gleba em áreas privativas – Inteligência da Lei n° 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 parcialmente conhecido e desprovido”.
- 030004433/2022 – ALMIR MOREIRA GIOVANINI
- “ACÓRDÃO: N° 3331/2024: IPTU. Recurso Voluntário e de Ofício. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Momento de conclusão da edificação para fins tributários. Requisitos do art. 10 do CTM. Caracterização de revestimento externo. A tributação relativa aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas no CTM, ou de sua habitação efetiva. Recurso Voluntário conhecido e não provido. Recurso de Ofício conhecido e não provido”.
- 030013743/2022 – HOSPITAL VETERINÁRIO DE NITERÓI S/S LTDA
- “ACÓRDÃO N° 3322/2024: "ISSQN – RECURSO VOLUNTÁRIO - SOCIEDADE UNIPROFISSIONAL – EXCLUSÃO DO REGIME DE RECOLHIMENTO POR ALIQUOTAS FIXAS – ORGANIZAÇÃO ESTRUTURADA DE CARATER EMPRESARIAL -DESCARACTERIZAÇÃO DA PESSOALIDADE NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO APLICAÇÃO RETROATIVA – FATOS NOVOS ART. 149 VII DO CTN - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.”

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA**PORTARIA N° 029/SEPLAG/2024**

A Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, no uso de suas atribuições legais, em observância aos artigos 2° a 27 do Decreto Municipal n° 14.730/2023,

RESOLVE:

Art. 1°. Designar os servidores abaixo relacionados para, sob a presidência do primeiro, constituírem a Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), para Contratação direta por inexigibilidade de licitação de 5 (cinco) inscrições no 38° Congresso Brasileiro de Direito Administrativo, processo n° 9900042933/2024, a ser realizado de 08 a 10 de outubro de 2024 em João Pessoa/PB, de acordo com a Lei 14.133/2021:

Função	Nome	Matrícula
Presidente	João Victor Rosa Cezario	1246.037-0
Integrante Técnico	Luana Vale Nunes Coelho	1243.855-0
Integrante Administrativo	Paolla Ramos da Silva	1241.451-5

Art. 2°. A EPC deverá realizar todas as atividades das etapas de Planejamento da Contratação, nos termos do art. 9° do Decreto Municipal n° 14.730/2023.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**RESOLUÇÃO CMAS n°. 07/2024**

Nº do documento:	01460/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DÁ CIENCIA		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	13/06/2024 17:01:42		
Código de Autenticação:	4D3C965BED2F8241-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

AO SCART

A funcionária Elizabeth dá ciência ao contribuinte, após retorno.

Em 13/06/2024

Documento assinado em 13/06/2024 17:01:42 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Para Uso do Correio
Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado

<input type="checkbox"/>	Retornado	<input type="checkbox"/>	Desconhecido	<input type="checkbox"/>	Recusado
<input type="checkbox"/>	Falado	<input type="checkbox"/>	Ausente	<input type="checkbox"/>	End. Insuficiente
<input type="checkbox"/>	Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>	Outros (Indicar)		



NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

Rua da Conceição, nº 100/2º andar • Centro - Niterói
Rio de Janeiro - Brasil • CEP 24.020-082

NOME: ALMIR MOREIRA GIOVANINI/PROC. JOSÉ ROBERTO B. SOUZA ALVES
ENDEREÇO: RUA MÉXICO,305 – CASA 01
CIDADE: NITERÓI **BAIRRO:** VILA PROGRESSO **CEP:** 24.320.055

DATA: 14/06/2024

PROC. 030/004433/2022 - CC

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, que o processo 030/004433/2022, foi julgado pelo Conselho de Contribuintes em 08/05/2024 e teve como decisão, conhecimento e não provimento do recurso voluntário e conhecimento e não provimento do recurso de ofício, com sua Publicação no D.O., em 11/05/2024.

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

Atenciosamente,

Elizabeth n. Braga
228625

Nº do documento:	00169/2024	Tipo do documento:	INFORMAÇÃO
Descrição:	CODIGO DE RASTREIO		
Autor:	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
Data da criação:	27/06/2024 12:00:28		
Código de Autenticação:	7C686DBD60EDA16C-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Segue código de rastreio: BN 108.918.468BR

Elizabeth N. Braga

228625

Niterói, 27/06/2024

Documento assinado em 27/06/2024 12:00:28 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /
MAT: 2286250