



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 185

**Processo 030000576/2020**

**RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO**

RECORRENTE/RECORRIDO: ARTHUR ROBERTO ATARIAN (AP 27) E MARIA FERNANDA VOTTA ATARIAN (AP 24).

RECORRIDO/RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrições 167198-7 e 167195-3

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recursos voluntário e de ofício contra decisão de primeira instância (fl. 72), que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob os números 167198-7 e 167195-3 realizados por meio do processo 030017588/2019.

O proprietário dos imóveis apresentou impugnação aos lançamentos em 26/12/2019 em petição específica para cada inscrição (fls. 2 e seguintes e fls. 32 e seguintes) por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m<sup>2</sup> do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

Ele afirma que essa área seria de uso privativo do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros, porém vinha sendo tributada irregularmente como área comum do homônimo Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.168.190/0001-96. Acrescenta que posteriormente essa área foi equivocadamente identificada como área comum do Condomínio Village Itacoatiara, com CNPJ 39.548.334/0001-30.

Diz ainda que a referida porção de terra foi adquirida em 1982 pelo Sr. Paulo Romero, tendo a posse e pleno domínio do terreno até 2007, quando foi incorporada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca, tornando-se um patrimônio público.

Para comprovar suas alegações, apresentou os seguintes documentos: certidão do RGI do imóvel inscrito sob o número 60710-1 (fls. 10 a 16 e fls. 40 a 46), projeto do condomínio aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fls. 17 e 18, 47 e 48), determinação judicial para retificação do polo passivo da execução fiscal 56710/DA (fls. 19 e 49), cópia das folhas do



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 186

**Processo 030000576/2020**

processo 070000313/2001 para troca da titularidade do imóvel inscrito sob o número 167227-8, de “Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros” para “Condomínio Village Itacoatiara” (fls. 20 a 24, 50 a 54), trecho da Lei 5.079/2007, que dispõe sobre a ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca (fl. 23 e 52), sentença que extinguiu o processo de execução fiscal 56710/DA (fls. 24 e 25, 53 e 54), planta do Condomínio Village Itacoatiara após a promulgação da Lei 5.079/2007 (fls. 26 e 55) e termo de inventariante (fl. 27), dentre outros documentos.

Requereram o cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019, bem como dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes para as matrículas 167198-7 (AP 27) e 167195-3 (AP 24). Pediu também a suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.

Foram anexadas aos autos um aditamento apresentado por Zen Niterói Participações (que não tem identidade com os impugnantes) e relativo às APs 01 a 05, que não correspondem ao objeto do processo (fls. 160 e seguintes).

Em primeira instância, o Coordenador de Tributação entendeu que a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada “área condominial” é de propriedade em condomínio dos titulares das áreas privativas 1 a 35 e que os lançamentos dos exercícios anteriores não poderiam ser modificados pelo fato de a revisão ter sido motivada por mudança no critério jurídico (fl. 72). Assim, decidiu pela procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares das inscrições 167198-7 (AP 27) e 167195-3 (AP 24), porém mantendo-se as alterações cadastrais que haviam sido efetuadas e que atribuíram a elas a fração de 1/35 da área comum total de 371.117,78m<sup>2</sup>. Por fim, determinou o encaminhamento dos autos ao Conselho de Contribuintes para julgamento do recurso de ofício, apesar de o lançamento complementar da inscrição 167218-7 não ultrapassar o valor de alçada previsto no artigo 1º da Resolução SMF 50/2020, tendo em vista a conexão com outros processos a serem julgados no Conselho.

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 81 e seguintes e fl. 114 e seguintes) reiterando os termos da sua impugnação e requereu: (i) a reforma da decisão de primeira instância; (ii) a anulação do processo de origem dos lançamentos nº 030017588/2019; (iii) a emissão imediata dos carnês de 2020 e 2021 das unidades APs 01 a 35 com base nos dados cadastrais que possuíam em 2019; e (iv) a cobrança dos tributos de 2020 e 2021 sem multa, juros



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 187

**Processo 030000576/2020**

ou acréscimos moratórios, incluindo o desconto do bom pagador e demais reduções cabíveis, bem como novo prazo para pagamento à vista ou parceladamente para as APs 01 a 35.

É o relatório.

Do recurso voluntário

Das demandas apresentadas pelo impugnante/recorrente

Em cumprimento à determinação prevista no art. 12, § 3º, da Lei Municipal 3.368/2018, elaborei o quadro abaixo com um resumo das demandas e documentos apresentados pelo impugnante:

Inscrição	Lote	Pedidos	Decisão	Fls. impugnação	Fls. recurso
167198-7	AP 27	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 2 e seguintes	Fls. 114 e seguintes  Aditamento à fl. 160.
167195-3	AP 24	Cancelamento dos lançamentos complementares de IPTU dos exercícios de 2014 a 2019; Cancelamento dos débitos eventualmente lançados nos exercícios seguintes; Suspensão da cobrança de IPTU do exercício de 2020 com os valores majorados até o julgamento da impugnação.	Procedência parcial do pedido a fim de cancelar os lançamentos complementares, porém mantendo-se as alterações cadastrais	Fls. 32 e seguintes	Fls. 81 e seguintes  Aditamento à fl. 160

Da legitimidade e da tempestividade

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso.

A petição de impugnação tem como impugnante o Sr. Arthur Roberto Atarian que é falecido desde 2014. Sendo assim, na verdade, a impugnação foi apresentada pelo espólio do Sr. Arthur, representado pela sua inventariante, por intermédio de sua procuradora (fls. 26 e 27).

Ressalto que, à fl. 80, consta informação da funcionária do Cartório da SMF de que não foi possível anexar o aviso de recebimento dos Correios (AR) e nem foi possível rastrear a correspondência que daria ciência ao impugnante da decisão de primeira instância (fls. 79).



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 188

**Processo 030000576/2020**

Em que pese a aparente falha na entrega da comunicação ao impugnante, considerando que a correspondência tem data de 27/05/2021 e o recorrente apresentou recurso em 21/06/2021 (fls. 81 e seguintes e fl. 114 e seguintes), entendo o recurso foi apresentado dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018 e, por esse motivo, é tempestivo.

Da natureza da área denominada “área condominial”

Quanto ao recurso voluntário, a matéria devolvida se refere às alterações cadastrais realizadas nas inscrições 167198-7 (AP 27) e 167195-3 (AP 24) por meio do processo 030017588/2019 a fim de corrigir a área tributável do terreno, que não englobava a fração da área comum do condomínio referente à 368.375,76 m<sup>2</sup>.

O recorrente alega que na certidão do RGI do imóvel com matrícula 13901, a referida área permanece na propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes Silva e sua mulher Leila Ferro e Silva, José Maria Coelho Costa e sua mulher Gioconda Macacchero Costa, Aluísio Pitta da Matta e sua mulher Maria Cristina Costa Matta e Vivekananda Pontes Silva e sua mulher Vera Maria Lage Pontes Silva após o desmembramento da gleba 01-B.

Analisando-se o projeto do Condomínio Village Itacoatiara, verifica-se que:

- a) O lote 1-B, que deu origem ao condomínio em questão, possuía inicialmente 416.046,75 m<sup>2</sup>;
- b) A superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m<sup>2</sup>;
- c) A porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, não foi considerada na planta como área privativa, uma vez que é superior ao total de 44.928,97 m<sup>2</sup>;
- d) Não há nenhuma indicação de que a superfície designada por “área condominial” é uma área privativa nem que permanecerá em propriedade dos proprietários originais do lote 1-B.

Ressalto que, ao apresentar um projeto de um condomínio, o proprietário do terreno original deve indicar expressamente quais serão as áreas privativas e as áreas comuns do condomínio. As áreas privativas, ainda que inicialmente pertencentes aos proprietários originais do terreno, podem ser alienadas ou transmitidas para terceiros. Isso não ocorre com as áreas



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 189

**Processo 030000576/2020**

comuns dos condomínios, tais como ruas, praças, bosques, áreas verdes etc. que pertencerão a todos que forem proprietários das respectivas unidades, sendo atribuída a cada um deles uma fração ideal dessa área, que será transmitida juntamente com cada imóvel em caso de mudança de proprietário.

Se o proprietário do lote original quisesse que a “área condominial” ficasse vinculada aos proprietários originais do lote, sem integrar o condomínio como área comum, e com as mesmas características de uma área privativa, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto, e não como área condominial.

Por esse motivo, a porção de terra que não foi transformada em área privativa foi anotada no RGI como “área remanescente”, e não como área privativa, e classificada como “área condominial”.

Sendo assim, conclui-se que a intenção do proprietário do lote 1-B, ao denominar a área em questão como “área condominial”, na verdade, era criar uma área comum do condomínio.

Observa-se ainda que a Lei Municipal 480/1983 não possuía previsão expressa para rateio da área comum do terreno pelas suas unidades. Por esse motivo, alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às suas áreas comuns no momento do cadastramento das inscrições imobiliárias de suas unidades, apenas para fins tributários.

Entretanto, a mera criação de inscrição de IPTU autônoma no cadastro imobiliário para as áreas comuns não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área que seria comum aos proprietários das APs em uma área privativa dos proprietários originais.

A averbação da planta de condomínio no RGI é feita com base na certidão expedida pela Secretaria de Fazenda. No caso em questão, a área condominial foi anotada no RGI com a respectiva inscrição justamente porque constava na certidão expedida pela SMF como tal.

Cabe lembrar ainda que no processo 56710/DA, distribuído em 29/12/1995, que tramitou na 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, o Exmo. Juiz de Direito determinou a retificação do polo passivo da execução fiscal relativa à inscrição 167227-8 apresentada em face de Paulo Romero de C. M. Silva e outros para que constasse o nome do “Condomínio Village Itacoatiara”, o que corrobora o entendimento de que a área condominial em questão, anteriormente inscrita sob o



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 190

## Processo 030000576/2020

número 167557-8, não pertencia ao Sr. Paulo Romero e demais proprietários originais do lote 1-B, mas se tratava de área de uso comum do condomínio.

Sendo assim, a área denominada “área condominial” no projeto aprovado do condomínio, na verdade, corresponde a uma área comum deste, devendo ser atribuída a cada uma de suas unidades uma correspondente fração ideal.

### Da tributação da área comum denominada “área condominial”

O parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que, nos condomínios horizontais, a área do terreno utilizada no cálculo do valor venal será obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:

Art. 13. O valor venal dos imóveis será determinado levando-se em conta a área e testada do terreno, a área construída, o valor unitário do metro linear da testada do terreno e do metro quadrado das construções, bem como fatores de correção relativos à localização e situação pedológica e topográfica dos terrenos, categoria e posição das edificações, conforme as fórmulas e Tabelas do Anexo II.

(...)

§ 4º A área do terreno considerada no cálculo do Imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela **soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.**

(original sem grifos)

Sendo assim, para cálculo do valor venal de cada imóvel situado no Condomínio Village Itacoatiara, a área do terreno considerada no cálculo corresponderá à área privativa da unidade somada à 1/35 da área de 371.117,78 m<sup>2</sup>, que corresponde à soma da área de 2.742,02 m<sup>2</sup>, destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

### Dos acréscimos moratórios e dos descontos

O proprietário requer ainda a “cobrança dos tributos referentes a 2020 e 2021 pelos valores originais, sem qualquer multa ou mora, com os respectivos descontos do bom pagador e assemelhados, assim como os devidos prazos e pagamento à vista ou parceladamente” para os



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 191

**Processo 030000576/2020**

carnês de 2021 e 2022 das unidades designadas por APs 01 a 35, por entender que essa situação foi gerada por um erro da Fazenda.

Entretanto, tendo em vista que a impugnação se refere apenas à AP 27 e à AP 24, esses pedidos devem ser desconsiderados para as demais APs, uma vez que o objeto da lide é delimitado no momento em que a demanda é proposta, não sendo permitida a sua ampliação posteriormente, salvo nos casos previstos na lei.

Na verdade, a inclusão da fração da área comum do condomínio na área tributável do terreno mostrou-se correta. Sendo assim, não é cabível a cobrança de IPTU de 2020 e 2021 com os valores originais de 2019.

Além disso, o artigo 237 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que a impugnação não suspende o curso da mora e, portanto, é legítima a cobrança dos acréscimos moratórios para os débitos que não foram objeto de depósito administrativo:

Art. 237. A reclamação ou a impugnação a crédito fiscal, o recurso ou o pedido de reconsideração de decisão proferida em processo fiscal, ainda que em caso de consulta, não interrompem o curso da mora.

É importante destacar que o desconto para pagamento em cota única na data prevista no CARTRIM é concedido apenas no caso de antecipação do pagamento integral. Sendo assim, se o crédito for impugnado sem que o depósito administrativo do valor total devido seja feito, não há antecipação do pagamento e, portanto, não é cabível o desconto.

Art. 21. O pagamento total do Imposto devido em cada Exercício poderá ser feito em até doze vezes, obedecendo à forma e aos prazos estabelecidos pelo Poder Executivo em ato próprio.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá estabelecer dedução de percentual nos casos de antecipação do pagamento integral do total do Imposto devido em todo o Exercício, nos prazos e valores fixados em ato próprio.

Do recurso de ofício

No que se refere à inscrição 167218-7, entendo que não cabe ao Conselho de Contribuintes conhecer do recurso de ofício. Isso ocorre porque o artigo 1º da Resolução SMF 49/2020 estabeleceu uma vedação para que se recorra de ofício nos casos em que o sujeito passivo



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 192

**Processo 030000576/2020**

for exonerado de encargos em montante inferior a 10 vezes o valor A150 previsto no Anexo I da Lei Municipal 2.597/2008.

Sendo assim, a decisão no que se refere à matéria que seria devolvida no recurso de ofício já se tornou irrecurável e, por esse motivo, não deve ser conhecida pelo Conselho.

Art. 1º. O recurso de ofício, previsto no art. 81 da Lei nº 3.368/18, somente será aplicado à decisão de primeira instância que exonerar o sujeito passivo de tributo ou outros encargos cujo montante for equivalente ou superior a 10 (dez) vezes o valor de referência A150 do Anexo I da Lei nº 2.597/08.

Quanto à inscrição 167215-3, a matéria devolvida para análise em recurso de ofício se refere à declaração de nulidade dos lançamentos complementares dos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob os números 167198-7 e 167195-3, realizados por meio do processo 030017588/2019.

O julgador de primeira instância entendeu que houve mudança no critério jurídico adotado pela autoridade lançadora e que a realização de lançamentos complementares para os exercícios de 2014 a 2019 violaria o artigo 146 da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional. Por esse motivo, determinou o cancelamento dos respectivos débitos.

Entendo que, no caso em tela, a autoridade lançadora incorreu em erro de direito por não aplicar corretamente a regra prevista no parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008, uma vez que, mesmo ciente da existência de área comum do condomínio cadastrada por equívoco como uma unidade independente, não a considerou no cálculo da área tributável do terreno para apuração do valor venal da forma prevista no Anexo II desse diploma legal.

Assim, não é possível efetuar lançamentos complementares no caso em questão, tendo em vista o disposto no artigo 16 da Lei Municipal 2.597/2008, que veda a cobrança retroativa das diferenças de imposto no caso de erro de direito:

Art. 16. O lançamento do Imposto é anual e será feito um para cada unidade imobiliária, nos termos do art. 27, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

Parágrafo Único - Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, poderão ser efetuados lançamentos omitidos ou complementares, **estes últimos somente se decorrentes de erro de fato.**  
*(original sem grifos)*

Conclusão

Diante do exposto, opino pelo conhecimento do recurso voluntário das inscrições 167218-7 e 167215-3 e seu não provimento, pelo não conhecimento do recurso de ofício para a inscrição 167218-7 e pelo conhecimento do recurso de ofício e seu não provimento para a inscrição 167215-3, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Considerações Finais

Por fim, sugiro que o pedido de sustentação oral (fl. 149) e a petição de aditamento (fl 160) sejam desconsiderados, uma vez que têm como signatário pessoa diversa dos proprietários dos imóveis objeto do processo, além de não se referirem às APs 24 e 27.

CIPTU, 15 de maio de 2023.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

<b>Nº do documento:</b>	02022/2023	<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>	17/05/2023 11:56:02		
<b>Código de Autenticação:</b>	D6554D010A1F639A-6		

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.

CC em 17 de maio de 20223

Documento assinado em 17/05/2023 11:56:02 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



**EMENTA:** IPTU – Recursos voluntário e de ofício – Obrigação principal – Lançamento complementar – Alteração de elementos cadastrais – Possibilidade – Modificação de critério jurídico – Produção de efeitos prospectivos – Inteligência do art. 146 do CTN – Aplicação do art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020 – Recurso voluntário conhecido e desprovido – Recurso de ofício parcialmente conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTROS e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.218-7 e nº 167.215-3.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporada ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 67/71, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.



Em sede de recurso voluntário, o recorrente renova os argumentos apresentados por ocasião da impugnação em primeira instância.

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opina pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, e pelo conhecimento parcial do recurso de ofício e seu desprovimento.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conheço na integralidade. Já em relação ao recurso de ofício, apenas o conheço relativamente à inscrição nº 167.215-3, forte no que dispõe o art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020.

Para fins de economia e celeridade processual, adoto o parecer emitido pela d. Representação Fazendária como razões de decidir.

Resta comprovado, a partir do conjunto probatório carreado aos autos, em especial a certidão emitida pelo RGI e o projeto do Condomínio Village Itacoatiara, que a superfície total das áreas privativas corresponde a 44.928,97 m<sup>2</sup> ao passo que a superfície de 368.375,76 m<sup>2</sup> seria considerada como “área condominial”.

Com efeito, todo projeto de condomínio, por sua natureza, deve indicar expressamente a existência de áreas privativas e áreas comuns, estas últimas atribuídas aos condôminos por meio de frações ideais, porém insuscetíveis de uso exclusivo.

No caso, a instituição do Condomínio Village Itacoatiara, devidamente anotada no Registro Geral de Imóveis, previu como áreas privativas a superfície total de 44.928,97 m<sup>2</sup>. Já a porção de terra complementar de foi anotada como “área remanescente” e classificada, por contraposição, como “área condominial”.



Importante frisar que à época da instituição do condomínio ainda vigia a Lei Municipal nº 480/83, que não previa expressamente o rateio da área comum do terreno pelas unidades autônomas. Assim, como bem destacou a d. Representação Fazendária, alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns apenas para fins tributários.

Com a edição da Lei Municipal nº 2.597/08, o art. 13, §4º, passou a prever expressamente que área do terreno de uso comum seria dividida pelo número de condôminos, o que levou à revisão da base de cálculo de diversos imóveis localizados em condomínios mais antigos.

Naturalmente, essa modificação só pode ser aplicada aos fatos geradores futuros, conforme dispõe o art. 146 do CTN, razão pela qual as modificações cadastrais, apesar de corretas, devem produzir efeitos *ex nunc*. Apenas as modificações decorrentes de erro de fato é que autorizam a realização de lançamentos complementares (art. 145, III, CTN c/c art. 149, VIII, CTN c/c art. 16 do CTM).

Por fim, rejeito a alegação de que a área remanescente teria sido incorporada ao Parque Industrial da Serra Tiririca, conforme Lei Estadual nº 5.079/07. Isso porque a referida lei apenas declarou a área como de utilidade pública, não impedindo a fruição da propriedade. Trata-se, pois, de mera limitação administrativa e não de hipótese de perda da propriedade.

Logo, não se pode afastar a tributação pelo IPTU por tal argumento.

Pelo exposto, acompanho o parecer da d. Representação Fazendária e voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário e pelo conhecimento parcial e desprovimento do recurso de ofício, mantendo-se *in totum* a decisão de primeira instância.

Niterói, 30 de maio de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**

CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00190/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	NULL		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/07/2023 09:23:16		
<b>Código de Autenticação:</b>	D2FA626C682C6475-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

Retornando os autos ao Conselheiro Eduardo Sobral, devido o seu pedido de suspensão do julgamento ocorrido na Sessão de nº 1430, realizada em 18 de junho do corrente.

Documento assinado em 08/07/2023 09:24:48 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Sr. Presidente,

Nos termos do art. 28, II, do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, solicito a realização de vistoria *in loco*, a fim de que sejam apurados os seguintes aspectos fáticos:

1. Identificação fotográfica das áreas privativas 1 a 35, bem como da área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> do Condomínio Village Itacoatiara;
2. Identificação fotográfica das áreas de uso comum pelos condôminos do Condomínio Village Itacoatiara;
3. Se existem acessões artificiais (edificações, jardins etc.) na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>;
4. Se os titulares das áreas privativas 1 a 35 exercem alguma posse sobre a área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> ou se está é exclusiva de terceiros.

Com a juntada do laudo de vistoria técnica, rogo por nova conclusão.

Niterói, 23 de julho de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00246/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	26/07/2023 17:47:25		
<b>Código de Autenticação:</b>	12631EDF0B3E6ECD-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, para anexar ao processo as ortofotos extraídas do sistema Civitas relativas às áreas referidas na solicitação de diligência feita pelo Conselheiro Eduardo Sobral e aprovada na Sessão de Julgamento 1435. de 26/07/2023. Após, retorne-se este processo.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes

Documento assinado em 26/07/2023 17:47:25 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Ortofoto 2019



Ortofoto 2019



Ortofoto 2019



Imagem de satélite

<b>Nº do documento:</b>	00781/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2423090 - MARIA ELISA VIDAL BERNARDO		
<b>Data da criação:</b>	31/07/2023 10:23:09		
<b>Código de Autenticação:</b>	9F8A25F40E751DD4-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SECIF - COORD CAD. IMOB - FISCALIZAÇÃO

Senhor Presidente,

Seguem anexas as fotografias do condomínio Village Itacoatiara, incluindo a porção denominada "área condominial".

Entretanto, como essa área nao está inteiramente representada na planta anexada aos autos, não é possível identificar seus limites exatos nas fotografias.

Conselho de Contribuintes, 31 de julho de 2023.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

*Maria Elisa Vidal Bernardo*

Documento assinado em 31/07/2023 10:23:09 por MARIA ELISA VIDAL BERNARDO - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2423090

<b>Nº do documento:</b>	00255/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	31/07/2023 11:09:36		
<b>Código de Autenticação:</b>	110E781A2500A5B4-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao SEDIL, solicitando que seja procedida a diligência solicitada pelo Conselheiro Eduardo Sobral (arquivo nº 35) com a maior urgência possível (prazo máximo de quinze dias), considerando as fotos e informações apresentadas pela representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo.

Conselho de Contribuintes, 31/07/2023.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Documento assinado em 31/07/2023 11:09:36 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Ao Senhor Presidente do Conselho de contribuintes,

Em diligência foi identificado que os condomínios utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas não estão localizadas na área remanescente de 368.375, 76m<sup>2</sup>.

Referente a área remanescente, não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio. Ressalto ainda que não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada.

Seguem fotos tiradas em diligência.

1 – Entrada do condomínio:



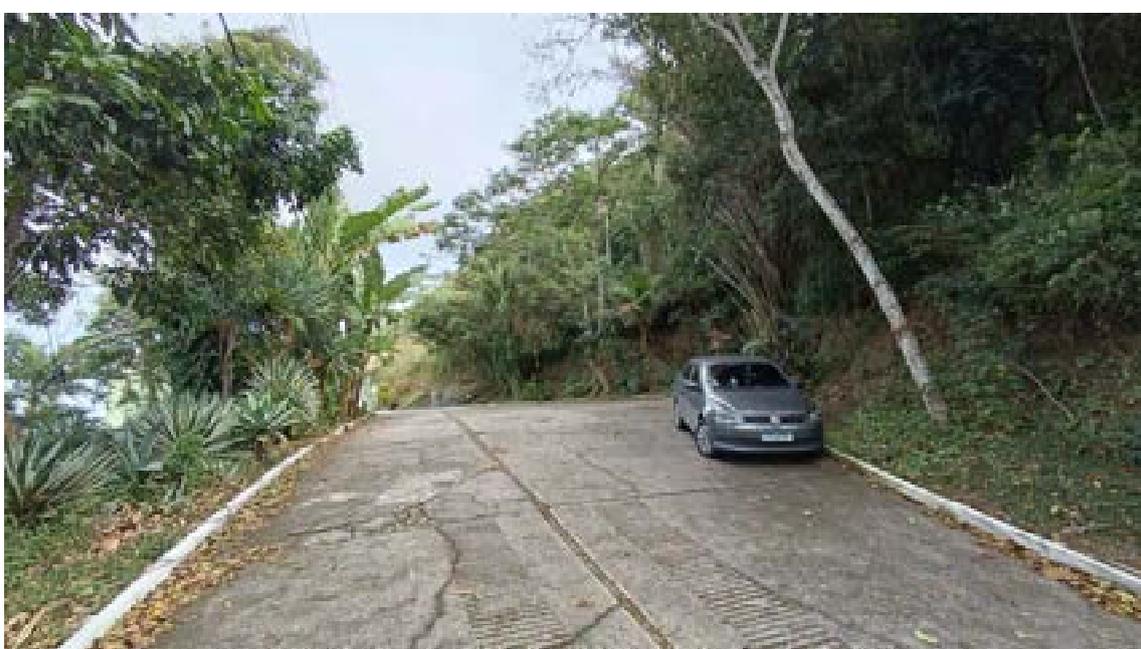


2 – Circulação do condomínio:











3 – Ponto onde existe o “acesso” a área remanescente de 368.375,76m<sup>2</sup>.





<b>Nº do documento:</b>	00261/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	11/08/2023 14:53:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	34554470439B25D5-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares, com a solicitação de diligência atendida.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Documento assinado em 11/08/2023 14:53:04 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Sr. Presidente,

Nos termos do art. 28, II, do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, solicito o retorno dos autos ao setor de diligências, a fim de que identifique as áreas privativas 1 a 35, bem como da área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> do Condomínio Village Itacoatiara nos mapas de fls. 201/204.

Com a resposta, rogo por nova conclusão.

Niterói, 14 de agosto de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00277/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	16/08/2023 08:34:05		
<b>Código de Autenticação:</b>	9FD8B2D42E616730-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Sedil, solicitando o atendimento do pedido do Conselheiro Eduardo Sobral com urgência.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Documento assinado em 16/08/2023 08:34:05 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00876/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2398266 - LUIZ PAULO AMARAL DO NASCIMENTO		
<b>Data da criação:</b>	16/08/2023 22:27:28		
<b>Código de Autenticação:</b>	CCDC5DD4472D625B-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SECIF - COORD CAD. IMOB - FISCALIZAÇÃO

Ao Sr. Presidente,

Segue imagem identificando as áreas privativas do Condomínio Village Itacoatiara. Já a área remanescente teve sua delimitação meramente ilustrada, uma vez que não tenho recursos para definir o traçado do terreno, exceto o acesso, que é exatamente onde está sendo indicado.



Documento assinado em 16/08/2023 22:27:28 por LUIZ PAULO AMARAL DO NASCIMENTO -  
AGENTE ADMINISTRATIVO / MAT: 2398266



<b>Nº do documento:</b>	00278/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RESPOSTA DA DILIGÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	17/08/2023 09:34:44		
<b>Código de Autenticação:</b>	36D735FA9996A0EE-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Eduardo Sobral, com a solicitação respondida pelo SEDIL.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Documento assinado em 17/08/2023 09:34:44 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Sr. Presidente,

Solicito a intimação do recorrente, a fim de que traga aos autos, no prazo 5 (cinco) dias, a Convenção de Condomínio do Village Itacoatiara.

Após o decurso do prazo, com ou sem manifestação do recorrente, rogo por nova conclusão.

Niterói, 17 de agosto de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**

CONSELHEIRO

CONVENÇÃO

ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DO "VILLAGE ITACOATIARA"

PARTE I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - Parcelamento da Área 1B da Rua das Orquideas em Itacoatiara, com 416.046,75 m2 no 2º Dist. De Niterói adquirido em maior porção, pelos condôminos em 10/09/81 escritura lav. Pelas notas do 18º of. do Rio de Janeiro devid. Registrada no RGI da 7ª circ. De Niterói, no liv.2 B7, f. 115 v. em 20/05/86 e L. 2D7 f. 68, mat. 13907 de conformidade com proj. aprov. através Proc. 40/5027/83 da PMN, em 35 Aps e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com a Lei 4591, art. 8º de 16/12/1964.

Art. 2º - As áreas Privativas destinam-se, exclusivamente, à edificação de unidades residenciais unifamiliares, independentes, autônomas, indivisíveis, térreas ou assobradadas, sendo permitida a construção de uma única residência em cada Área Privativa.

Art. 3º - São consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que se vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.

Art. 4º - São partes de propriedade exclusiva aquelas pertencentes a cada condômino compreendendo a Área Privativa e as acessões que sobre a mesma se levantarem.

Art. 5º - As Áreas Privativas não poderão ser desmembradas, sendo expressamente proibido o fracionamento que resulte em metragem menor do que a originalmente aprovada.

Art. 6º - As Áreas Privativas não poderão ser remembradas a áreas ou lotes situados fora dos limites do Condomínio.

Art. 7º - São expressamente proibidas:

- a) Construção de muros nas partes limitrofes das áreas privativas (A.P.) com as calçadas, Parques e

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'Am', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', 'AA', 'BB', 'CC', 'DD', 'EE', 'FF', 'GG', 'HH', 'II', 'JJ', 'KK', 'LL', 'MM', 'NN', 'OO', 'PP', 'QQ', 'RR', 'SS', 'TT', 'UU', 'VV', 'WW', 'XX', 'YY', 'ZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ']*

- 2 -

- áreas adjacentes aos demais A.P., sendo permitida a construção de uma base de, no máximo, 15 cm de altura;
- b) Exercício de qualquer atividade industrial ou comercial;
  - c) Remoção de cercas vivas de A.P. limítrofes com partes comuns do "Village";
  - d) Utilização diversa da finalidade de residência ou usando-a de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos;
  - e) Embaraço ao uso das partes comuns;
  - f) Uso e gozo exclusivo por qualquer condômino das partes comuns, sob qualquer pretexto;
  - g) Colocação de materiais de construção nas ruas e outras partes comuns;
  - h) Pavimentação de calçadas e das demais partes comuns limítrofes às A.P.;
  - i) Construção nas A.P. situadas entre as ruas e o mar de edificações que possuam mais do que um pavimento acima do nível da rua, salvo nas A.P. de nºs 1 e 2, 14, 15, 16 e 17, onde serão permitidas até dois pavimentos acima do nível da rua, por força de suas condições topográficas. A diferença de nível entre rua e A.P. deverá ser tomada como referência a existente no meio da testada de cada Área Privativa;
  - j) Pintura ou afixação de letreiros, cartazes, faixas ou quaisquer outros meios de comunicação visual ou auditiva em qualquer parte dos imóveis ou dependências do "Village" ou fora de seus limites, porém a ele se referindo;
  - l) Promoção de desmatamento e desarborização nos limites do Condomínio;
  - m) Utilização de serviços particulares dos empregados do Condomínio nos horários regulamentares de trabalho;
  - n) Existência de animais de propriedade de condôminos, soltos nas ruas e demais áreas comuns;
  - o) A promoção de obras ou quaisquer benfeitorias em áreas comuns por iniciativa de condôminos sujeita rá o transgressor ao pagamento de multa de 20 (vinte

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including "GL", "AM", and several illegible scribbles.

- te) salários-mínimos, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não desfizer no prazo que lhe for estipulado;
- p) A construção de muros somente será permitida nas áreas limítrofes do "Village" com as que não lhe pertençam, ouvido o Conselho da Comunidade;
- q) Atirar lixo ou dejetos ao mar. Esta prática sujeitará o infrator a uma multa no valor de 40 (quarenta) ORTN. O lixo deverá ser embalado em sacos plásticos e colocado junto à entrada de cada residência, nos horários de recolhimento a serem estipulados pela Administração do "Village";
- r) O uso de armas de fogo, ar comprimido e atiradeiras, dentro dos limites do "Village", inclusive nas Áreas Privativas;
- s) A prática da caça, aprisionamento e matança de animais e pássaros nativos. O condômino responderá por si, por prepostos, empregados, convidados, parentes, com o pagamento de uma multa no valor de 50 (cinquenta) ORTN por pássaro ou animal abatido ou aprisionado. Excluem-se deste item os animais venenosos ou perigosos ao ser humano;
- t) Tráfego de veículos com carga superior a 5 (cinco) toneladas, excluído o peso próprio do veículo, visando, desta forma, evitar acidentes. Os danos físicos e materiais, decorrentes de acidentes com veículos, máquinas e explosivos serão da inteira responsabilidade do condômino;
- u) Manter veículo estacionado no logradouro. Todas as unidades deverão possuir estacionamento capaz de acomodar os veículos pertencentes aos moradores.

Art. 8º - São serviços básicos do "Village", no atendimento à comunidade:

- a) Promoção de corte e limpeza dos gramados dos terrenos não edificadas e das unidades residenciais;
- b) Promoção de corte e limpeza da grama das calçadas;
- c) Promoção de limpeza sistemática e permanente das ruas e partes comuns;
- d) Manutenção dos serviços de portaria e de vigilância

Q\* - 4 -

- cia do Condomínio, tanto diurna quanto noturna;
- e) Fornecimento de água às unidades residenciais, bem como seu respectivo tratamento;
  - f) Manutenção do calçamento das ruas e demais áreas de passagem comum;
  - g) Manutenção das áreas de lazer e demais partes de recreação;
  - h) Conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns do "Village", promovendo, inclusive, o replantio das árvores mortas;
  - i) Manutenção das atividades infra-estruturais, tais como calçamento, água, esgotos, luz e comunicação interna e externa.

## PARTE II

### DOS ÓRGÃOS DO "VILLAGE"

Art. 9º - São órgãos do "Village":

- a) Assembléia Geral de Condôminos;
- b) Conselho Consultivo;
- c) Conselho Fiscal;
- d) Administração.

### Seção I

#### Da Assembléia Geral de Condôminos

Art. 10º - Assembléia Geral é o poder máximo de manifestação de vontade do Condomínio e que fará executar suas decisões por intermédio do Conselho Consultivo, do Conselho Fiscal e do Síndico.

Art. 11º - À Assembléia Geral compete:

- a) Eleger e destituir o Síndico, Sub-Síndicos e demais membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- b) Aprovar, anualmente, o Plano de Interesse do Condomínio e respectiva Programação Orçamentária;
- c) Fixar a taxa de Condomínio;

*[Handwritten signatures and initials are present in the bottom left and bottom center of the page, including names like 'J. Gil', 'A. S.', 'P.', 'M.', 'D.', and 'C.']*

- d) Julgar os atos da Administração;
- e) Autorizar despesas superiores a 20 (vinte) salários-mínimos;
- f) Deliberar sobre o Fundo de Reserva;
- g) Designar comissões;
- h) Aprovar obras, bem como a imposição de taxas especiais;
- i) Delegar atribuições ao Síndico e ao Conselho Consultivo;
- j) Revogar ou reformar decisões do Conselho Consultivo e da Administração;
- l) Revogar ou reformar a presente Convenção, com votos dos condôminos que representem 2/3 do total;
- m) Homologar a prestação de contas da Administração, previamente subscrita pelo Conselho Fiscal.

Art. 12º - A Assembléia Geral de Condôminos reunir-se-á:

- a) Ordinariamente, em julho de cada ano, para homologar as contas do exercício anterior, com prévio parecer do Conselho Fiscal, aprovar a taxa de Condomínio, o Plano de Interesse do Condomínio e as demais medidas definidas nesta Convenção, como sendo de suas atribuições primordiais;
- b) Extraordinariamente, sempre que for necessário, em qualquer data.

Art. 13º - As Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas por carta convocativa, sob registro postal ou entregue contra-recibo.

§ 1º - As convocações serão feitas com antecedência mínima de 7 (sete) dias e nela constarão, obrigatoriamente:

- a) Dia, hora e local da Assembléia;
- b) Assuntos que serão tratados;
- c) Quorum com que se reunirá;
- d) Nome do Convocante.

§ 2º - As Assembléias Gerais Ordinárias serão convocadas pelo Síndico. Se este não o fizer, no prazo estabelecido, qualquer condômino poderá fazê-lo.

§ 3º - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, Conselho Consultivo ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/10 da comunidade.

*[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.]*

Art. 14º - As Assembléias serão dirigidas por mesa constituída pelo Presidente e um Secretário, sendo este escolhido por aquele.

§ único - Das deliberações tomadas na Assembléia serão realizadas as comunicações, por escrito, através de circular remetida a todos os condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 15º - O condômino que estiver em atraso com quaisquer pagamentos devidos ao Condomínio não terá direito a voto.

§ único - É permitida a votação, por procuração.

Art. 16º - As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os condôminos, inclusive aqueles que dela não tomam parte ou que votarem, contrariamente, às matérias aprovadas.

Art. 17º - Das reuniões havidas nas Assembléias Gerais, serão lavradas Atas e transcritas no livro próprio.

## Seção II

### Do Conselho Consultivo

Art. 18º - O Conselho Consultivo é órgão normativo e deliberativo do "Village" e é constituído de 5 (cinco) membros efetivos e 3 (três) suplentes, todos proprietários.

§ único - O Conselho Consultivo terá um Presidente e um Secretário, eleitos entre si.

Art. 19º - São, ainda, atribuições do Conselho Consultivo:

- a) Coordenar e acompanhar a execução do Plano de Interesse do "Village" aprovado, anualmente, pela Assembléia Geral;
- b) Recomendar ao Síndico todas as medidas reputadas, necessárias ao eficaz funcionamento do "Village";
- c) Apreciar todos os projetos que envolvam modificações nas condições paisagísticas naturais, urbanísticas, estéticas e infra-estruturais do "Village";
- d) Baixar normas de construção das fachadas das residências a serem edificadas no "Village", e examinar os projetos;
- e) Zelar pela preservação do patrimônio material,

2 - 7 -

paisagístico, urbanístico e condições infra-estruturais e naturais do "Village";

- f) Zelar pelo rigoroso cumprimento da Convenção do "Village";
- g) Subscrever, juntamente com o Síndico, atos e providências administrativas que resultem em aplicação de penalidades e multas.

§ único - As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pela maioria de seus membros.

Art. 20º - Os membros do Conselho Consultivo terão mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por igual período, uma única vez.

Art. 21º - As reuniões do Conselho Consultivo são Ordinárias, 1 (uma) vez por mês, e Extraordinárias, sempre que necessárias.

§ único - 3 (três) membros do Conselho poderão, a qualquer tempo, convocar reunião do Conselho Consultivo, em caráter extraordinário.

### Seção III

#### Do Conselho Fiscal

Art. 22º - O Conselho Fiscal é órgão colegiado do Condomínio que tem por finalidade acompanhar e fiscalizar a gestão financeira, zelando pelo bom e regular emprego de seus recursos financeiros.

Art. 23º - O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e suplentes, em igual número, escolhidos pela Assembléia Geral.

Art. 24º - Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Pronunciar-se sobre as contas apresentadas pela Administração do Condomínio;
- b) Aprovar os balancetes mensais, bem como o balanço e a prestação anual de contas do Condomínio;
- c) Registrar e examinar, a qualquer tempo, documentos, livros ou papéis relacionados com a administração financeira do Condomínio;

*[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.]*

*Pi* - 8 -

- d) Denunciar as irregularidades que encontrar, sugerindo as medidas que considerar úteis ao Condomínio;
- e) Emitir parecer sobre alienação ou oneração de bens imóveis e patrimoniais.

§ único - O Conselho Fiscal reunir-se-á mensalmente.

Seção IV

Da Administração do "Village"

Art. 25º - A Administração é exercida pelo Síndico, assessorado por 2 (dois) Sub-Síndicos, sendo primeiro e segundo Sub-Síndicos com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

§ 1º - Compete ao Síndico:

- a) Administrar as atividades gerais do "Village", coadjuvado e assessorado pelo Conselho Consultivo;
- b) Executar planos de interesse do "Village", aprovados anualmente pela Assembléia Geral;
- c) Diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e patrimoniais do "Village", e zelar pela qualidade dos serviços de interesse da comunidade;
- d) Arrecadar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- e) Zelar pela segurança do "Village", coordenando e controlando os serviços de portaria e vigilância diurna e noturna;
- f) Coordenar e controlar a produtividade dos serviços do Condomínio;
- g) Admitir e dispensar o pessoal a serviço do "Village", de acordo com o quadro aprovado pela Assembléia Geral;
- h) Propor a aplicação de multas aos transgressores da Convenção, através de ato próprio, subscrito pelo Conselho Consultivo;
- i) Diligenciar, a fim de que, nas escrituras de compra e venda, nos contratos de locação e outros títulos que transfiram a propriedade ou posse dos imóveis, conste a cláusula que obrigue o cessionário a respeitar as disposições desta Convenção;

*Handwritten signatures and initials in the left margin.*

PARTE III

DAS TAXAS, DAS COBRANÇAS E DAS DESPESAS COMUNS

Seção I

Das Taxas

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

- j) Movimentar a conta bancária do Condomínio;
- l) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e demais normas internas, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral e do Conselho Consultivo;
- m) Elaborar e propor projetos de ocupação e benfeitorias dos parques comuns, ouvindo o Conselho Consultivo;

§ Único - O "Village", através de sua Administração, poderá conceder prêmios aos melhores jardins e plantações ornamentais;

- n) Propor a imposição de taxas especiais para despesas de investimento, ouvida a Assembléia Geral;
- o) Estabelecer normas para o estacionamento de veículos, na medida em que esta necessidade se impuser.

§ 2º - Compete aos Sub-Síndicos:

- a) Assessorar, quando necessário, o Síndico assim como substituí-lo pela ordem, em seu impedimento.

Art. 26º - O Síndico será responsabilizado, civil e criminalmente, pelos danos e prejuízos que causar ao "Village", por culpa, dolo ou omissão.

Art. 27º - O Síndico terá direito a um pró-labore mensal, a ser fixado pela Assembléia Geral.

Art. 28º - No exercício de suas funções, poderá o Síndico delegar competência e responsabilidade para a co-gestão dos campos específicos de atividades do "Village".

§ 1º - A designação será formalizada através de ato próprio, baixado pelo Síndico.

§ 2º - Os condôminos designados terão a nomenclatura de coordenadores, e serão solidários e co-responsáveis pelos atos praticados pela Administração do "Village".

### PARTE III

#### DAS TAXAS, DAS COBRANÇAS E DAS DESPESAS COMUNS

##### Seção I

##### Das Taxas

*[Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature at the top left and several smaller ones at the bottom.]*

11 - 10 -

Art. 29º - As taxas do "Village" classificam-se em:

- a) Taxa mensal;
- b) Taxas especiais.

Art. 30º - A taxa mensal é o valor fixado de contribuição, destinado às despesas de conservação do "Village", às obras necessárias ao uso comum e à prestação dos serviços de interesse geral.

Art. 31º - A taxa mensal, correspondente a cada unidade, será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas.

§ único - O ato de rememoração das A.P. adquiridas não exonerará o proprietário do pagamento de mais taxas correspondentes a tantas A.P. quantas forem adquiridas.

Art. 32º - As taxas especiais destinam-se à obtenção de receita, implementação de investimentos e de compromissos que não possam ser atribuídos e realizados com os recursos da taxa mensal:

§ 1º - Para o atendimento de cada despesa de investimento ou compromisso será votada uma taxa especial por Assembleia Geral Extraordinária.

§ 2º - O "Village" fará uma contribuição mensal à SOAMI, cujo valor será fixado pela Assembleia Geral.

## Seção II

### Das Cobranças

Art. 33º - A cobrança das contribuições será realizada até o dia 10 (dez) de cada mês.

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado no presente artigo fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e à multa de 10% (dez por cento) sobre o débito que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária, com base na variação do valor das ORTN.

§ 2º - O pagamento da multa não isenta o infrator das implicações legais, decorrentes da infração.

§ 3º - Em princípio, os débitos e as multas deverão ser cobrados, amigavelmente, cabendo ao Síndico, em caso de recusa, promover as medidas judiciais adequadas, por cujas despesas, inclusive as de advogado, responderá o infrator.

*[Handwritten signatures and initials are present in the bottom left and bottom center of the page, including names like 'AM', 'AS', and 'PO'.]*

21 - 11 -

Seção III

Das Despesas Comuns

Art. 34º - As despesas comuns são todas aquelas que interessam à comunidade do "Village", ou que sejam dela decorrentes.

§ único - São consideradas despesas comuns:

- a) Pagamento de salário e encargos sociais dos empregados do "Village";
- b) Aquisição de material de limpeza e conservação;
- c) Pagamento de luz, água e telefone de consumo comum;
- d) Aquisição de móveis, maquinarias e utensílios em geral, destinados às partes comuns, mediante coleta de preços ou concorrência;
- e) Custeio de publicações e de expedientes para o Condomínio;
- f) Remuneração dos serviços prestados por terceiros;
- g) Construção e conservação das benfeitorias;
- h) Manutenção das demais atividades infra-estruturais, áreas de lazer e de recreação do Condomínio.

Art. 35º - O condômino que causar danos materiais e aumento de despesas ficará responsável pelo respectivo dano ou excesso.

§ único - Para os efeitos deste artigo o dano comprovadamente causado por condômino se não for objeto de providências por parte do Síndico do "Village", tornará este co-responsável pelo seu ressarcimento.

PARTE IV

FUNDO DE RESERVA

Art. 36º - O Fundo de Reserva destina-se a custear despesas eventuais, obras de conservação, reformas ou substituição de aparelhos, máquinas e equipamentos.

Art. 37º - Para a formação do Fundo de Reserva, cada condômino

*[Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature on the left side and several smaller ones at the bottom.]*

*B.* - 12 -

contribuirá com a taxa de 10% (dez por cento) sobre sua taxa mensal de manutenção.

§ Único - O Fundo de Reserva ficará depositado em Caderneta de Poupança, em Estabelecimento oficial da rede Privada e/ou Estatal.

#### PARTE V

#### DO PLANO DE INTERESSE DO "VILLAGE"

Art. 38º - O Plano de Interesse do "Village" é o conjunto de metas e bases das ações e empreendimentos a serem realizados em cada ano.

Art. 39º - O Plano de Interesse do "Village" conterá, dentre outros:

- a) Prioridades infra-estruturais, nelas constantes as referentes a calçamento, água, esgotos, luz, comunicações, transportes e segurança;
- b) Prioridade de lazer e recreação;
- c) O quadro de empregados do "Village";
- d) Prioridade de contratação de serviços de terceiros;
- e) Prioridade de paisagismo e de conservação dos recursos naturais;
- f) Outras ações e empreendimentos de interesse da comunidade;
- g) Taxas especiais a serem cobradas;
- h) Hierarquização das prioridades.

Art. 40º - A hierarquia de prioridades fixadas no Plano de Interesse do "Village" deverá ser rigorosamente observada pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo, e só poderá ser alterada mediante manifestação de vontade da Assembléia Geral Extraordinária.

Art. 41º - É dever da Administração do "Village" encaminhar, até 30 (trinta) dias após a votação do Plano de Interesse do Condomínio, cópia do Plano a cada condômino.

*Handwritten signatures and initials:*  
- Large signature on the left side.  
- Multiple smaller signatures and initials at the bottom of the page, including some that appear to be "Am" and "B".

2. - 13 -

PARTE VI

DAS PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art. 42º - Ficom estabelecidas as seguintes penalidades:

- a) Pela infração dos dispositivos desta Convenção ou dos regulamentos aprovados, multa até 5 (cinco) salários-mínimos regionais, sendo cobradas em dobro no caso de reincidência;
- b) Pelo retardamento do pagamento de taxas ou outras obrigações devidas, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida e juros de 1% (um por cento) ao mês, consoante o estipulado pelo § 1º do artigo 33º da presente Convenção;
- c) As multas e juros moratórios serão creditados à conta do Fundo de Reserva.

Art. 43º - A aplicação das penalidades far-se-á através de comunicação formal do Síndico.

PARTE VII

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 44º - Cada condômino tem o direito de usar e fluir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, uns e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes de todos.

Art. 45º - São, ainda, direitos dos condôminos:

- a) Obtenção dos serviços de corte e limpeza de seus terrenos, calçadas e parques comuns;
- b) A obtenção dos serviços de portaria e de vigilância diurna e noturna com proteção à privacidade e segurança de cada unidade residencial;
- c) O fornecimento de água tratada, destinada ao consumo de cada unidade residencial e à manutenção dos respectivos jardins;

Handwritten signatures and initials are present in the lower-left and bottom-center areas of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures at the bottom.

*21* - 14 -

- d) A obtenção de serviços permanentes e sistemáticos de manutenção dos calçamentos, limpeza das ruas e galerias de águas pluviais;
- e) O usufruto das áreas de lazer e de esportes, bem assim sua respectiva manutenção e conservação;
- f) A obtenção de serviços de manutenção e preservação das árvores comuns e demais recursos naturais localizados nos parques, calçadas e praças;
- g) A obtenção de serviço de comunicações internas e externas;
- h) A manutenção e o reparo das redes internas de comunicação, luz e força, águas, esgotos e águas pluviais;
- i) A representação contra ato praticado pela Administração ou por terceiros e que colidem com as vedações estipuladas no artigo 7º da presente Convenção.

§ único - O não atendimento permanente e sistemático dos itens constantes do presente artigo ensejará que cada condômino represente contra a Administração junto ao Conselho Consultivo ou perante a Assembléia Geral Extraordinária.

*ZL*

PARTE VIII

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 46º - São deveres primordiais dos condôminos:

- a) Respeito integral às proibições constantes do artigo 7º da presente Convenção;
- b) Pagamento das taxas de condomínio nas épocas próprias e com a pontualidade devida;
- c) Obedecer às normas baixadas pelo Conselho Consultivo para edificação das fachadas das residências, bem como para os projetos;
- d) Deixar um afastamento lateral mínimo de 1,50 metros da construção com a divisã das A.P.;
- e) Construir sistema de tratamento de piscina, prevendo a ligação desta, diretamente, à rede de águas pluviais;

*[Handwritten signatures and initials covering the bottom half of the page]*

- 15 -

- f) Preparo de obras com a col o e ação de materiais e organização do canteiro de obras dentro dos próprios terrenos sendo expressamente vedado o preparo, concretagem ou cimentação nas ruas calçadas e parques do "Village";
- g) Incentivar e preservar os recursos naturais, paisagísticos, a flora e a fauna;
- h) Colocação de caixas de depósitos de materiais de construção nas calçadas para os casos de terreno com declividade;
- i) Reservar em suas A.P. um mínimo de 60% (sessenta por cento) de área verde e/ou de áreas de recreação (piscinas, campo de volei etc.). Excetua-se neste item as Áreas Privativas de n°s 14, 15, 16 e 17, onde este percentual deverá ser de 50% (cinquenta por cento);
- j) É obrigatória a construção de um reservatório de água de, no mínimo, 5.000 (cinco mil) litros de capacidade em cada unidade;
- l) O corte de árvores somente será permitido para a construção de unidades residenciais. O corte nas áreas definidas no item "i" deste artigo, quando necessário, será obrigatoriamente reposto através do replantio;
- m) O condômino que mantiver animais domésticos deverá cercar, com tela protetora da marca "Pagé" ou similar, todo o perímetro de sua A.P., de modo a impedir a fuga dos mesmos para as áreas vizinhas.
- n) Executar, obrigatoriamente, as instalações sanitárias fossas, filtros e sumidouros, em rigorosa obediência aos projetos aprovados pela FEEMA.

#### PARTE IX

#### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 47 - O "Village" fará a cobrança do rateio das despesas referentes à instalação da rede de energia elétrica entre os condôminos diretamente beneficiados pela passagem da mesma na testada de seus terrenos, por meio de taxa especial.

#### PARTE X

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature on the left side and several smaller ones at the bottom.

*[Handwritten mark]* - 16 -

Art. 48º - A presente Convenção obriga a todos os proprietários promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, locatários, seus herdeiros e sucessores.

Art. 49º - Aos casos omissos na Escritura de Convenção aplica-se, no que couber, a legislação vigente.

Niterói, 05 de Novembro de 2001.

- AP 01 Isaura dos Reis Lavras
- AP 02 Isaura dos Reis Lavras
- AP 03 Isaura dos Reis Lavras
- AP 04 Isaura dos Reis Lavras
- AP 05 Isaura dos Reis Lavras
- AP 06 *[Signature]* 55º ANO SUBSIDIÁRIA PARCO PARADISIN 42 OF
- AP 07 *[Signature]* 42 OF
- AP 08 *[Signature]* 62 OF
- AP 09 *[Signature]* 10º OF + 11º
- AP 10 *[Signature]* 62 OF
- AP 11 *[Signature]* 32 + 16º OF
- AP 12 *[Signature]* 131169 OF  
COT. E. DOURA COSTA MATTA
- AP 13 *[Signature]* 142 OF

109 OFÍCIO - R. Davido Peixoto 27 Lj 3/4 - Igarapé  
 Tel.: Ezequiel Ribeiro da Silva. Reconhecido por assinatura  
 e firma dos ALEJANDRO CORREA S. LEVESY SOUZA  
 Niterói - RJ, 10/02/2021. Total 100,00  
 18052001



- AP 14 [Handwritten Signature]
- AP 15 Mrs. Lucely Vieira Casapunt
- AP 16 Mrs. Lucely Vieira Casapunt
- AP 17 [Handwritten Signature]
- AP 18 Claudio H. Martimelli
- AP 19 Claudio H. Martimelli
- AP 20 Dischunardi Pontes
- AP 21 Rachel Carvalho de Mattos
- AP 22 [Handwritten Signature]
- AP 23 [Handwritten Signature]
- AP 24 [Handwritten Signature]
- AP 25 [Handwritten Signature]
- AP 26 [Handwritten Signature]
- AP 27 [Handwritten Signature]
- AP 28 Dischunardi Pontes
- AP 29 Dischunardi Pontes
- AP 30 Isaura dos Reis Lavras
- AP 31 Isaura dos Reis Lavras



10º OFÍCIO  
 NITERÓI - RJ

AP 32 Supra 16<sup>00</sup> 00

AP 33 fora do prazo 4<sup>00</sup> e 16<sup>00</sup> 00

AP 34 fora do prazo 1<sup>00</sup> e 16<sup>00</sup> 00

AP 35 fora do prazo 4<sup>00</sup> e 16<sup>00</sup> 00

# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

C.G.C. 30.589.543/0001-57  
AV. AMARAL PEIXOTO, nº 507/ 4º ANDAR  
TEL.: 717-9712

O Oficial do Registro de Imóveis da 7ª  
Circunscrição de Niterói 2º Distrito-----

**CERTIFICA** e porta fé que, foi o presente título protocolado sob o nº 87.870, as fls. 248, do livro 1-8, sendo averbada sob o nº 09, livro 2E-7 Fls. 115, matr. 13.907; sob o nº 005, livro 2D-1, fls. 223, matr. 20.781; sob o nº 05, livro 2D-2, fls. 241, matr. 20.782; sob o nº 04, livro 2E-8 Fls. 139, matr. 23.098; sob o nº 04, livro 2D-8 Fls. 207, matr. 20.798; sob o nº 004, livro 2D-9, fls. 209, matr. 20.799; sob o nº 07, livro 2E-3, fls. 145, matr. 23.143; sob o nº 04, livro 2D-4 Fls. 290, matr. 21.584; sob o nº 04, livro 2D-5 Fls. 242, matr. 21.075; sob o nº 03, livro 2E-3, fls. 124, matr. 22.933; sob o nº 05, livro 2E-2, fls. 63, matr. 21.982; sob o nº 02, livro 2E-4, fls. 127, matr. 22.934; sob o nº 03, livro 2D-7, fls. 221, matr. 20.887; sob o nº 07, livro 2D-7, fls. 274, matr. 21.417; sob o nº 05, livro 2D-8, fls. 216, matr. 20.888; sob o nº 04, livro 2D-4 Fls. 216, matr. 20.874; sob o nº 06, livro 2E-3, fls. 28, matr. 21.983; sob o nº 06, 2E-0, fls. 80, matr. 22.460; sob o nº 04, livro 2D-9, fls. 290, matr. nº 21.589; sob o nº 04, livro 2D-0, fls. 292, matr. 21.590; sob o nº 02, livro 2E-6, fls. 139, matr. 23.036; sob o nº 003, livro 2E-7, fls. 137, matr. 23.037; sob o nº 04, livro 2D-5, fls. 294, matr. 21.585; sob o nº 03, livro 2D-6, fls. 290, matr. 21.586; sob o nº 05, livro 2E-4 Fls. 30, matr. 21.984; sob o nº 05, livro 2E-5 Fls. 34, matr. 21.985; sob o nº 02, livro 2D-9, fls. 168, matr. 20.399; sob o nº 02, livro 2D-4 Fls. 170, matr. 20.394; sob o nº 02, livro 2D-4 Fls. 163, matr. 20.324; sob o nº 02, livro 2E-8, fls. 133, matr. 23.038; sob o nº 04, livro 2D-7, fls. 291, matr. 21.587; sob o nº 04, livro 2D-8, fls. 288, matr. 21.588; sob o nº 05, livro 2E-4, fls. 162, matr. 23.274; sob o nº 07, livro 2E-6 Fls. 30, matr. 21.989; sob o nº 06, livro 2E-1, fls. 06, matr. 21.591; sob o nº 06, livro 2E-2 Fls. 25, matr. 21.592. A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO "VILLAGE ITACOATIARA" sito a rua Das Orquídeas, em Itacoatiara\*\*\*\*\*

Niterói 14 de Janeiro de 2002.

  
O OFICIAL.-





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
 Instituto Estadual do Ambiente  
 Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas

ASSUNTO:	Esclarecimentos sobre localização de Terreno
REQUERENTE:	Condomínio Village Itacoatiara

## I. ANÁLISE

O presente parecer técnico tem por objetivo responder o Ofício do Condomínio Village Itacoatiara, de 1 de abril de 2022, que solicita esclarecimentos acerca da área remanescente de matrícula RGI 13907-A.

### 1) Se a área remanescente de matrícula RGI 13907-A foi englobada pelo Parque da Serra da Tiririca:

Considerando a Lei Estadual nº 1.901, de 29 de novembro de 1991 e Lei Estadual nº 5079, de 3 de setembro de 2007, que dispõem sobre os limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), podemos declarar que as **áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 e os fundos das áreas privadas 18, 19 a 35**, encontram-se **totalmente inseridas nos limites do PESET**, com base em análise realizada em gabinete a partir da leitura do memorial descritivo, tendo como referência o trecho "É delimitada por uma linha perimetral com início na orla marítima no ponto 1 de coordenadas (NE 7 457.780,00; 700.790,00); segue na direção noroeste pelo limite do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar a testada do lado esquerdo da área particular AP 13 de coordenadas (NE 7 457.912,65; 700.733,15); segue na direção sudoeste pela lateral da área particular destinada ao reservatório de abastecimento de água potável do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.908,71; 700.723,96); segue na direção noroeste pelos fundos da área privada destinada ao reservatório de água potável do Condomínio Village de Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.936,28; 700.712,14); segue na direção nordeste pelo lado da área privada destinada ao reservatório de água potável até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 457.940,22; 700.721,33) segue na direção noroeste pela lateral direita da área privada AP 18 até encontrar o fundo desta área privada no ponto de coordenada (NE 7 457.977,91; 700.705,18); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privadas AP 18, AP 19, AP 20, AP 21, AP 22, AP 23 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 458.030,94; 700.768,38); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privadas AP 24, AP 25, AP 26, AP 27, pelo fundo da área privada condominial referente ao jardim e fundo das áreas privadas AP 28, AP 29, AP 30, AP 31, AP 32, AP 33, AP 34, AP 35 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7458.105,00; 700.955,00)."

Em suma, o Parque é limítrofe às áreas privadas supracitadas. Neste sentido, todo o remanescente dos fundos e laterais pertence aos limites de Proteção Integral do PESET.

### 2) Em caso de a área efetivamente pertencer ao Parque da Serra da Tiririca, se os condôminos do Condomínio Village Itacoatiara teriam direito à posse de tal área ou qualquer tipo particular de sua utilização ou usufruto.

Como a área pertence aos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca, que é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, não é permitido que os condôminos tenham direito a posse da área. De acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, Lei 9.985/2000, é permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais, ou seja: aquele uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais. Ou seja, não é permitido qualquer tipo supressão de vegetação, limpeza de terreno, construção de infraestrutura e outros.

## II. CONCLUSÃO

Neste sentido, concluímos que áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18

14/04/2022 14:30

SEI/ERJ - 31394989 - Manifestação técnica instrumento contr. amb.

e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET.

O PESET, no uso de suas atribuições, declara que, s.m.j., **TEM A OPOR**, em relação à posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A.

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Verçosa Maciel, Adjunto**, em 12/04/2022, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **31394989** e o código CRC **B6D39627**.

Referência: Processo nº SEI-070029/000348/2022

SEI nº 31394989

Avenida Venezuela, 110 - Bairro Saúde, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20081-312  
Telefone:

<b>Nº do documento:</b>	00231/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DOCUMENTOS		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	22/08/2023 14:01:48		
<b>Código de Autenticação:</b>	665EEB6996576AAD-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

De ordem ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares para prosseguimento, informando que encontra-se anexo a Convenção do Condomínio Villageltacoatiara conforme solicitado nos autos.

Em 22/08/2022

Documento assinado em 22/08/2023 14:02:28 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



**EMENTA:** 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 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 parcialmente conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTROS e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.218-7 e nº 167.215-3.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse



e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporado ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 67/71, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

Em sede de recurso voluntário, o recorrente renova os argumentos apresentados por ocasião da impugnação em primeira instância.

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opinou pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, e pelo conhecimento parcial do recurso de ofício e seu desprovimento.

Na sessão nº 1.435, solicitei diligência técnica, a fim de que fossem respondidos os seguintes pontos: (i) identificação fotográfica das áreas privativas 1 a 35, bem como da área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> do Condomínio Village Itacoatiara; (ii) identificação fotográfica das áreas de uso comum pelos condôminos do Condomínio Village Itacoatiara; (iii) se existem acessões artificiais (edificações, jardins etc.) na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>; (iv) se os titulares das áreas privativas 1 a 35 exercem alguma posse sobre a área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> ou se está é exclusiva de terceiros.

Remetidos os autos ao setor competente, foi elaborado mapa fotográfico da área, bem como realizada vistoria no local, constatando-se os seguintes aspectos: (i) os condôminos utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas que não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>;



(ii) não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita ou qualquer tipo de divisão do condomínio com a área remanescente, a qual é inacessível por ficar em zona de aclive acentuado e mata fechada.

O parecer técnico foi complementado pelas informações de fls. 217/218.

Foram acostados aos autos cópia da convenção de condomínio (fls. 221/239), bem como parecer emitido pelo Instituto Estadual do Ambiente – INEA (fls. 240/241).

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conheço na integralidade. Já em relação ao recurso de ofício, apenas o conheço relativamente à inscrição nº 167.215-3, forte no que dispõe o art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020.

No mérito, cinge-se a controversa sobre a natureza jurídica da área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, denominada “área remanescente”, a qual é atribuída ao Condomínio Village Itacoatiara como área comum que não teria sido rateada entre os condôminos ao tempo da aprovação do projeto perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis.

Por um lado, o recorrente sustenta que no ano de 1982 o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m<sup>2</sup> de área.

Em 1983, os interessados teriam encetado processo administrativo junto à Prefeitura de Niterói com o objetivo de implantar um condomínio, denominado Condomínio Village Itacoatiara, a partir de parcela da área da Gleba 01.



Já em 1986, a Prefeitura de Niterói teria aprovado a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m<sup>2</sup>) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m<sup>2</sup>), esta última utilizada na implantação do condomínio.

Ainda em 1986, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01-B em 36 áreas: 35 áreas no total de 47.670,99 m<sup>2</sup> (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m<sup>2</sup> (área remanescente). Para cada área, incluindo a área remanescente, foi aberta uma matrícula própria perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997. Porém, ao contrário das demais, área remanescente teria sido mantida na posse e propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes.

Por outro lado, a d. Representação Fazendária sustenta em seu parecer que o projeto original do Condomínio Village Itacoatiara previa que a metragem total das áreas privativas corresponderia a 44.928,97 m<sup>2</sup>, de modo que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, não foi considerada como privativa, já que sua área é significativamente superior.

No mais, aduziu que o proprietário do terreno original, ao apresentar um projeto de condomínio, deve indicar expressamente as áreas privativas e comuns. E que se o proprietário original quisesse que a “área condominial” ficasse a ele vinculada, sem integrar o condomínio como área comum, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto.

Por tais fatos, sustenta a d. Representação Fazendária que a porção de terra denominada “área remanescente” não foi transformada em área privativa pelo Registro Geral de Imóveis, mas classificada como “área condominial”.



Por fim, esclarece que a Lei Municipal nº 480/63 não possuía expressa previsão de rateio da área comum do terreno pelas unidades, razão pela qual alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns no momento do cadastramento, mas apenas para fins tributários. Isso, contudo, não teria o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área comum em área privativa.

Após extensa análise dos documentos carreados aos autos, das alegações recursais, do parecer da d. Representação Fazendária, bem como diante da vistoria realizada, me convenci da irregularidade da tributação, na medida em que a área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, denominada “área remanescente”, não pode ser considerada área comum do Condomínio Village Itacoatiara, mas área privativa do Sr. Paulo Romero e outros.

De fato, no ano de 1982, o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m<sup>2</sup> de área. É o que demonstra a certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói (R-05):

**Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmittente – ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados. O transmittente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta**

De outra banda, também é fato que em 1986, nos autos do processo administrativo 040/05027/1983, foi aprovada a implantação do Condomínio Village



Itacoatiara com área total de 416.046,75 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condomínial):

ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m <sup>2</sup>
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m <sup>2</sup>
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m <sup>2</sup>
RUAS	2.742,02 m <sup>2</sup>
TOTAL	47.670,99 m <sup>2</sup>
% OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m <sup>2</sup>
ÁREA MARIANO	361.421,49 m <sup>2</sup>
ÁREA UTILIZADA	71.000,00 m <sup>2</sup>
	5% 320,00 m <sup>2</sup>

Contudo, me parece que o condomínio, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído à época pelos interessados. Isso porque os apontamentos seguintes na certidão original do terreno (matrícula 13.907), emitida pelo 16º Ofício de Niterói, são AV-06 (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA), AV-07 (DESMEMBRAMENTO), AV-08 (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) e AV-09 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO).

Como se vê, não há qualquer referência ao registro de instituição de um condomínio, conforme prescrevia o art. 7º da Lei nº 4.591/64, norma vigente ao tempo dos fatos narrados:

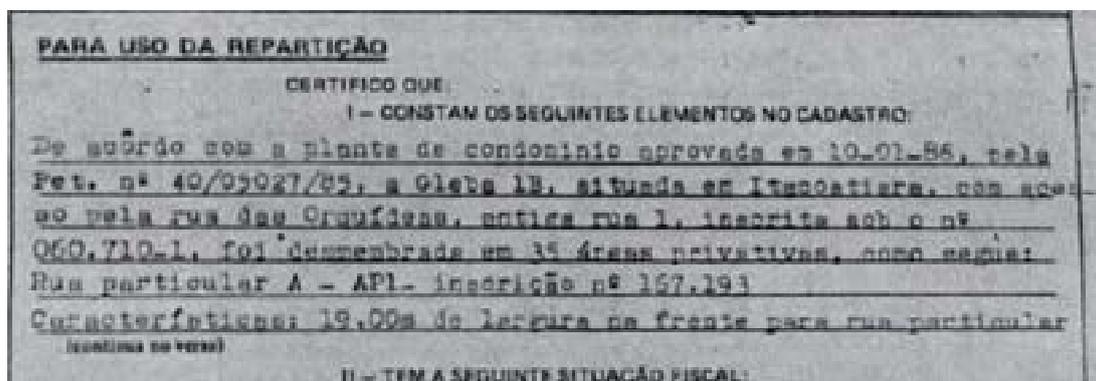
Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de



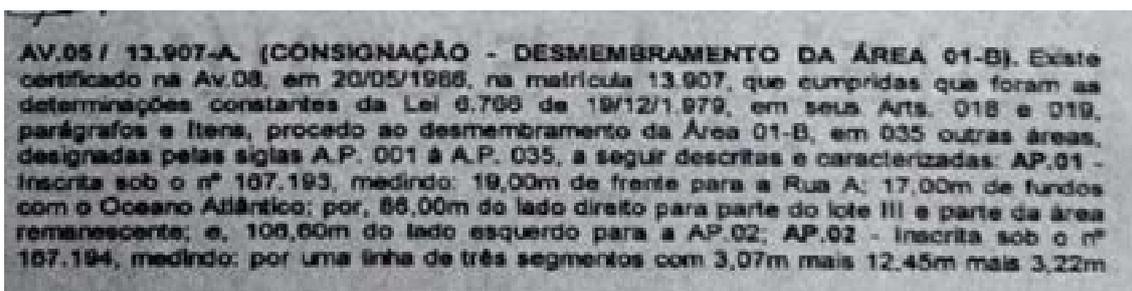
Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Ao que parece, os interessados, de maneira inadvertida e com a concordância do Registro Geral de Imóveis, promoveram em 1986, a partir de um projeto de condomínio aprovado pela Prefeitura, o desmembramento da Gleba 01-B, com área 416.046,75 m<sup>2</sup>, em 35 outras áreas, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, acrescida de uma área denominada “área condominial”.

Para tanto, se utilizaram, ao que tudo indica, de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda (fls. 101) cujo teor aponta para um “desmembramento”, o que levou o Registro Geral de Imóveis, por erro, a averbar tal instituto na matrícula:



É o que se extrai da AV-08 (Matrícula 13.907), a qual, inclusive, alude à Lei nº 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e não à Lei nº 4.591/64, que regia os condomínios em edificações:





para a Rua IV, sendo bem, que as Ruas A e B, tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara. Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privadas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privadas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 388.375,75m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificada Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituto, digitei. E eu, Substituto, subscrevo -

Com efeito, nos termos do art. 2º, §2º, da Lei nº 6.766/79, o desmembramento consiste na “*subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes*”.

Já o condomínio edilício se caracteriza, conforme art. 1.331 do Código Civil, pela reunião em edificações de “*partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos*”. Em outras palavras, o condomínio refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, de modo que é próprio de tal instituto a copropriedade e a comosse sobre determinadas áreas do bem (“partes comuns”), cujo uso e gozo é compartilhado pelos sujeitos sem a exclusão dos demais.

Sem embargo, após a averbação do desmembramento junto ao Registro Geral de Imóveis, as áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, em conjunto com a “área condominial”, foram objeto de escritura de extinção de condomínio celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói (fls. 107/112). Contudo, pelo teor do documento, permaneceram em condomínio as áreas designadas pelas siglas AP 003, AP 026, AP 027 e a “área condominial”.

Note-se que não houve a extinção de um condomínio edilício (que sequer foi instituído), mas a extinção da copropriedade (condomínio geral) sobre parte das áreas resultantes de um desmembramento operado com fulcro na Lei nº 6.766/79. Assim, entre os anos de 1987 e 1997, foram abertas matrículas para cada área, inclusive a área



remanescente (“área condominial”), conforme se extrai da certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói.

É cediço, contudo, que consta registrada nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da “área remanescente” (13.907-A), a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”. Esta convenção foi lavrada por instrumento particular e registrada no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537 em 14/01/2022.

Ocorre que a convenção registrada se refere, a meu sentir, a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP 001 a AP 035 e da “área remanescente”, pois tal condomínio nunca foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1332, CC). Não se trata de convenção de um condomínio edilício regularmente instituído, conforme prescrição das regras de direito privado.

Em verdade, como esclarece a literatura, *“no condomínio de fato, os proprietários de imóveis oriundos de loteamento convencional, regido pela Lei 6.766/79, reúnem-se informalmente e passam a se comportar como condôminos regidos pela Lei 4.591/64, criando-se, assim, a figura de um condomínio aparente, através das associações de moradores”*<sup>1</sup>.

Com efeito, ainda que o condomínio seja irregular (condomínio de fato), o registro da convenção tem o importante papel de gerar efeitos perante terceiros, nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

---

<sup>1</sup> LOMEU, Leandro Soares. Atualidades do condomínio de fato. **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 49, 2010.



Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Por isso, não se pode inferir, a partir do registro de uma convenção de condomínio, que haja propriamente um condomínio edilício regular, com partes exclusivas e partes comuns, nos termos do art. 1.331 do Código Civil. No caso, a meu sentir, são 36 áreas privativas, devidamente individualizadas perante o Registro Geral de Imóveis, cujos registros gozam de presunção de veracidade enquanto não invalidados (art. 1.245, CC).

No mais, tais constatações jurídicas vão ao encontro das informações fáticas colhidas pelo setor técnico em cumprimento à determinação deste Conselho de Contribuintes. Isso porque, consoante vistoria *in loco*, os condôminos “*utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>*”. Em relação à área remanescente, o setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio*”, mas que “*não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada*”.

Por certo, o condomínio edilício, como ressaltado anteriormente, se caracteriza pela conjugação de partes privativas e partes comuns, sendo estas de copropriedade e com posse dos condôminos. Assim, a *contrario sensu*, se não há copropriedade, nem com posse, fica faltando um dos elementos constitutivos desse instituto jurídico.

No caso em tela, as fotografias aéreas demonstram com clareza uma segregação absoluta da “área remanescente”, a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035. O próprio relatório emitido pelo setor técnico indica não existir qualquer utilização da área de 368.375,76 m<sup>2</sup> pelos condôminos.



E mais, o parecer emitido pelo INEA, que foi trazido aos autos pelo recorrente, conclui que as “*áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET*”, o que afasta possibilidade de “*posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A*”.

Logo, considerando (i) que a “área remanescente” de 368.375,76m<sup>2</sup> é de propriedade exclusiva do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, do Sr. Vivekananda Pontes Silva, do Sr. Aluísio Pitta da Matta e do Sr. José Maria Coelho Costa, conforme certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói, (ii) a ausência de constituição de um condomínio edilício e (iii) que os condôminos não exercem qualquer posse sobre a área, estando impedidos, por força de lei, de utiliza-la ou usufrui-la, tenho pela nulidade dos lançamentos e da alteração cadastral.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento parcial e desprovemento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para anular a alteração dos dados cadastrais do recorrente e, assim, retirar a área remanescente da base de cálculo das áreas AP 001 a AP 035.

Niterói, 24 de agosto de 2023.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**

CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00289/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	VISTA		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	30/08/2023 19:34:42		
<b>Código de Autenticação:</b>	873D3B9107E2BA68-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem a Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo para pronunciamento face seu pedido de vista realizado nesta data.

Em 30/08/2023

Documento assinado em 04/09/2023 18:06:30 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

Senhor Presidente,

Tendo em vista as alegações efetuadas na sessão de julgamento do dia 30/08/2022 e as informações que constam na convenção de fls. 220 e 238 e no parecer de fls. 240 e 241, solicito que sejam feitas diligências a fim de:

- a) Solicitar à PGM que apense aos autos o processo 030007912/2018 e o processo 070000313/2001, referenciados às fls. 49 e 51, para consulta ao teor da decisão judicial proferida pelo Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói, por meio da qual, em princípio, determinou-se a alteração do nome do contribuinte da inscrição 167227-8, de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros para Condomínio Village Itacoatiara;
- b) Encaminhar os autos à SMU para que anexem o processo 040005027/1983 e, se não for possível encontrar o processo, a planta completa do Condomínio instituído na Gleba 1-B (fl. 17), e para que respondam aos seguintes questionamentos:
  - 1) O projeto aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fl. 17) se refere a um condomínio ou loteamento?
  - 2) A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como “ÁREA CONDOMINIAL” corresponde a uma área comum do condomínio?
  - 3) No caso de a área chamada “ÁREA CONDOMINIAL” não ser uma área comum do condomínio, qual o motivo de ter recebido esse nome, em vez de AP36, tal como as demais áreas privativas que constam na planta?

CIPTU, 4 de setembro de 2023.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

<b>Nº do documento:</b>	00290/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	04/09/2023 18:19:05		
<b>Código de Autenticação:</b>	805468DD86602A60-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À CDP.

Solicito remessa à PGM para que esta apense aos autos o processo 030007912/2018 e o processo 070000313/2001, referenciados às fls. 49 e 51, para consulta ao teor da decisão judicial proferida pelo Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói, por meio da qual, em princípio, determinou-se a alteração do nome do contribuinte da inscrição 167227-8, de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros para Condomínio Village Itacoatiara.

Após, retorne-se a Presidência do Conselho de Contribuintes, devendo este processo ser remetido à pasta PRESIDÊNCIA DILIGÊNCIAS.

Em 4 de agosto de 2023.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho nde Contribuintes do Município de Niterói.

Documento assinado em 04/09/2023 18:19:05 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00305/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	13/09/2023 17:02:15		
<b>Código de Autenticação:</b>	EA7AB4F404F3D291-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A CDP.

Solicito que este processo seja encaminhado para a Secretaria Municipal de Urbanismo para que anexem o processo 040005027/1983 e, se não for possível encontrar o processo, a planta completa do Condomínio instituído na Gleba 1-B (fl. 17), e para que respondam com **URGÊNCIA** aos seguintes questionamentos:

1)O projeto aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fl. 17) se refere a um condomínio ou loteamento?

2)A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como “ÁREA CONDOMINIAL” corresponde a uma área comum do condomínio?

3)No caso de a área chamada “ÁREA CONDOMINIAL” não ser uma área comum do condomínio, qual o motivo de ter recebido esse nome, em vez de AP36, tal como as demais áreas privativas que constam na planta?

Atenciosamente,

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Documento assinado em 13/09/2023 17:02:15 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda

ADALBERTO NASCIMENTO FERREI  
ALZ. 213.942-110-483  
19/09/2023

Processo: 030000576/2020	Data: 09/01/2020	Fls.: 03
-----------------------------	---------------------	-------------

*Marta Lígia Campos  
RUBRICADA 1245.3619*

### GERENCIAMENTO ELETRONICO DE DOCUMENTOS PROCESSO EXTRAIDO DO PROCNIT

Este processo / documento foi extraído do sistema eletrônico PROCNIT e encontra-se anexado no sistema E-cidade em "DOCUMENTOS". Solicitamos que quaisquer documentos e despachos sejam inseridos após mesma.

A ASAG

Em prosseguimento.

CDP em. 15/09/2023

*Marta Lígia Campos  
Assinada 1245.3619*

*Sr: Pp*

*O processo solicitado de 4015027183,  
não-18 encontra-se arquivado nesse setor.*

*18.09.23*  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
ARQUIVO  
Tel. 228.591-2

*NO OOP  
Com a informação desta data*

*ASPA/maria*  
19  
ADALBERTO NASCIMENTO FERREI  
ALZ. 213.942-110-483  
19/09/2023

*Fabiana de C Chianello*

<b>Nº do documento:</b>	01174/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2333425 - FABIANA DE ALMEIDA CHIANELLO		
<b>Data da criação:</b>	21/09/2023 11:56:09		
<b>Código de Autenticação:</b>	642CDA3C9A746134-1		

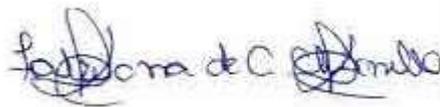
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO

AO CONSELHO DE DE CONTRIBUINTES

Em prosseguimento, com a informação do setor de Arquivo Geral.

CDP em, 21/9/2023.



Documento assinado em 21/09/2023 11:56:09 por FABIANA DE ALMEIDA CHIANELLO -  
COORDENADOR(A) / MAT: 2333425

**Nº do documento:** 00421/2023      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** DESPACHO DE ENCAMINHAMENTO DE DILIGÊNCIA - URGENTE  
**Autor:** 2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR  
**Data da criação:** 22/09/2023 10:18:40  
**Código de Autenticação:** 1519A409D9884972-7

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A CDP.

Solicito que este processo seja encaminhado para a Secretaria Municipal de Urbanismo para que anexem o processo 040005027/1983 e, se não for possível encontrar o processo, a planta completa do Condomínio instituído na Gleba 1-B (fl. 17), e para que respondam com URGÊNCIA aos seguintes questionamentos:

1)O projeto aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fl. 17) se refere a um condomínio ou loteamento?

2)A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como "ÁREA CONDOMINIAL" corresponde a uma área comum do condomínio?

3)No caso de a área chamada "ÁREA CONDOMINIAL" não ser uma área comum do condomínio, qual o motivo de ter recebido esse nome, em vez de AP36, tal como as demais áreas privativas que constam na planta?

Solicito que, ao final da diligência, o presente processo seja encaminhado para a pasta CC-PRESIDÊNCIA DILIGÊNCIAS do Procnit.

Atenciosamente,

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Documento assinado em 22/09/2023 10:18:40 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00013/2023	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (FMP)		
<b>Autor:</b>	2412979 - VALERIA PAIVA DANTAS FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	11/10/2023 11:48:33		
<b>Código de Autenticação:</b>	83391AC3709878D1-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO

Termo de desentranhamento DOCUMENTO nº (S/N)  
Motivo: erro



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda

ADALBERTO NASCIMENTO PAUL  
AG. ADMINISTRATIVO  
NAT. 27.11.40

Processo: 030000576/2020	Data: 09/04/2020	<i>Mara Lúcia Campos</i> RUBRICA 1245.804-9	Fls.: ?
-----------------------------	---------------------	--	------------

## GERENCIAMENTO ELETRONICO DE DOCUMENTOS PROCESSO EXTRAIDO DO PROCNIT

Este processo / documento foi extraído do sistema eletrônico PROCNIT e encontra-se anexado no sistema E-cidade em "DOCUMENTOS". Solicitamos que quaisquer documentos e despachos sejam inseridos após mesma.

A SMU

Em prosseguimento,

*solicita informe se o processo  
ENCONTRA-SE NESTA SECRETARIA.*

040005027/1983

CDP em,

26/09/2023

*Mara Lúcia Campos*  
RUBRICA 1245.804-9

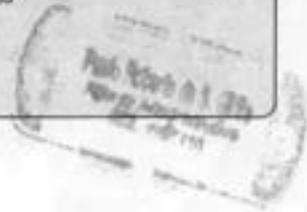


**MUNICIPIO DE NITEROI**

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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 263

Consulta de Processo  
Processo N° 040005027/1983



Processo : 040005027/1983  
Data : 17/06/2002  
Tipo : DIVERSOS  
Requerente : PAULO ROMEU DE CASTRO MENEZES SILVA

Titular do Processo : MIGRACAO PROTOCOLO  
Hora : 16:23  
Atendente : PREFEITURA DBSELLER  
Instituicao : MUNICIPIO DE NITEROI

Observação : URBANISMO: URBANISMO: Assunto: IMPLANTAÇÃO DE CONDOMINIO  
Obs:URBANISMO: Assunto: SEGUNDO PROCESSAMENTO  
Obs:

Data	Hora	Departamento	Instit	Login	Ocorrência	Despacho
17/06/2002	16:23	51-SMO - SECRET. MUNIC.OB	PMN	PREFEITURA DBSELLER	Processo Criado	
30/06/2004	16:23	51-SMO - SECRET. MUNIC.OB	PMN	PREFEITURA DBSELLER	Tramite Inicial 7962566: 2094 - SMU - USA/ARQ - ARQUIVAMENTO - usuário especificado: 10 - PREFEITURA DBSELLER	
30/06/2004	10:48	2094-SMU - USA/ARQ - ARQU	PMN	PREFEITURA DBSELLER	Recebeu Transferência - 7962566	CAPEANDO 1; PROCESSAMENTO E 080/001944/1997
30/06/2004	16:26	51-SMO - SECRET. MUNIC.OB	PMN	PREFEITURA DBSELLER	Transferência 7962567 p/ o Departamento: 2094 - SMU - USA/A	
30/06/2004	10:48	2094-SMU - USA/ARQ - ARQU	PMN	PREFEITURA DBSELLER	Recebeu Transferência - 7962567	CAPEANDO 1; PROCESSAMENTO E 080/001944/1997

ALBERTO MASCARENHO PAULI  
M. S. Mascarenhas  
M. S. Mascarenhas



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda

ADALBERTO NASCIMENTO PAES  
AG. ADMINISTRATIVO  
MAY 25 2020

Processo: 030000576/2020	Data: 09/01/2020	Movhr.: Mara Lucia Campos Matrícula 1246.304-0	Fls.: ?
-----------------------------	---------------------	--	------------

## GERENCIAMENTO ELETRONICO DE DOCUMENTOS PROCESSO EXTRAIDO DO PROCNIT

Este processo / documento foi extraído do sistema eletrônico PROCNIT e encontra-se anexado no sistema E-cidade em "DOCUMENTOS". Solicitamos que quaisquer documentos e despachos sejam inseridos após mesma.

A SMU

Em prosseguimento.

CDP em, 27/09/2023

Mara Lucia Campos  
Matrícula 1246.304-0

PROCESSO NÃO SE ENCONTRA  
NESTA SMU  
CONSULTAR SISTEMA  
SUBIRO INCOMPLETO 158/156  
CND 28 5203

Caro Lúcia,  
Atendente Procnit  
Mat. 221.781-7

À  
ASAG  
SOLICITO ANEXAR O PROCESSO 080001944/1997  
CDP - 02/10/2023

Mara Lucia Campos  
Matrícula 1246.304-0

Ex: Upe.

O processo referido a. 8015944197, não se encontra arquivado nesse setor.

06-10-23

**Flomeno de Fonseca Tavares**  
Supl. Adm. - ASPAJARQUIVO  
Tel. 229.561-2

AO COP

Com a informação dada neste

ASP/mauro 09/10

ADALBERTO FERREIRO PALLI  
AQ. ADMINISTRATIVO

<b>Nº do documento:</b>	01232/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2412979 - VALERIA PAIVA DANTAS FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	11/10/2023 11:56:49		
<b>Código de Autenticação:</b>	4381B22002839426-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO

AO Conselho Contribuintes

Em prosseguimento

CDP, 11/10/2023



Documento assinado em 11/10/2023 11:56:49 por VALERIA PAIVA DANTAS FERREIRA -  
ASSISTENTE / MAT: 2412979

<b>Nº do documento:</b>	00025/2023	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00476/2023 - (FCCN)		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	11/10/2023 16:16:25		
<b>Código de Autenticação:</b>	8BC25376FA69A4B7-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00476/2023  
Motivo: erro

**Nº do documento:** 00002/2023      **Tipo do documento:** DECISÃO  
**Descrição:** SOLICITAÇÃO DE DILIGÊNCIA  
**Autor:** 2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR  
**Data da criação:** 11/10/2023 16:18:59  
**Código de Autenticação:** C36F18CD914B54C7-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A CDP.

Solicito que este processo seja encaminhado para a SMU/UDU, aos cuidados da Sra. Fátima Valeroso, para que sejam tomadas as seguintes providências:

1) Anexar o processo 040005027/1983;

2) Caso não seja possível anexar o processo 040005027/1983, anexar a planta completa do Condomínio instituído na Gleba 1-B (fl. 17);

3) Responder com URGÊNCIA aos seguintes questionamentos:

a) O projeto aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fl. 17) se refere a um condomínio ou loteamento?

b) A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como "ÁREA CONDOMINIAL" corresponde a uma área comum do condomínio?

c) No caso de a área chamada "ÁREA CONDOMINIAL" não ser uma área comum do condomínio, qual o motivo de ter recebido esse nome, em vez de AP36, tal como as demais áreas privativas que constam na planta?

Solicito que, ao final da diligência, o presente processo seja encaminhado para a pasta CC-PRESIDÊNCIA DILIGÊNCIAS do Procnit.

Atenciosamente,

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Documento assinado em 11/10/2023 16:18:59 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda



Processo: 030000576/2020	Data: 09/01/2020	<i>Mara Lúcia Campos</i> Matrícula: 1245.354-0	Fls.: 269
-----------------------------	---------------------	---	--------------

## GERENCIAMENTO ELETRONICO DE DOCUMENTOS PROCESSO EXTRAIDO DO PROCNIT

Este processo / documento foi extraído do sistema eletrônico PROCNIT e encontra-se anexado no sistema E-cidade em "DOCUMENTOS". Solicitamos que quaisquer documentos e despachos sejam inseridos após mesma.

A SMU

Em prosseguimento:

CDP em 16/10/2023

*Mara Lúcia Campos*  
Matrícula: 1245.354-0



PROCESSO: 030000576/2020	DATA: 09/01/2020	RUBRICA: Fátima Valeroso Diretora - UDU Mat. 228.000-0	FOLHAS: 270
-----------------------------	---------------------	---	----------------

A SMF

A/C Sr. Carlos Mauro Naylor

Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Em atendimento a solicitação de fls.268, temos a informar que:

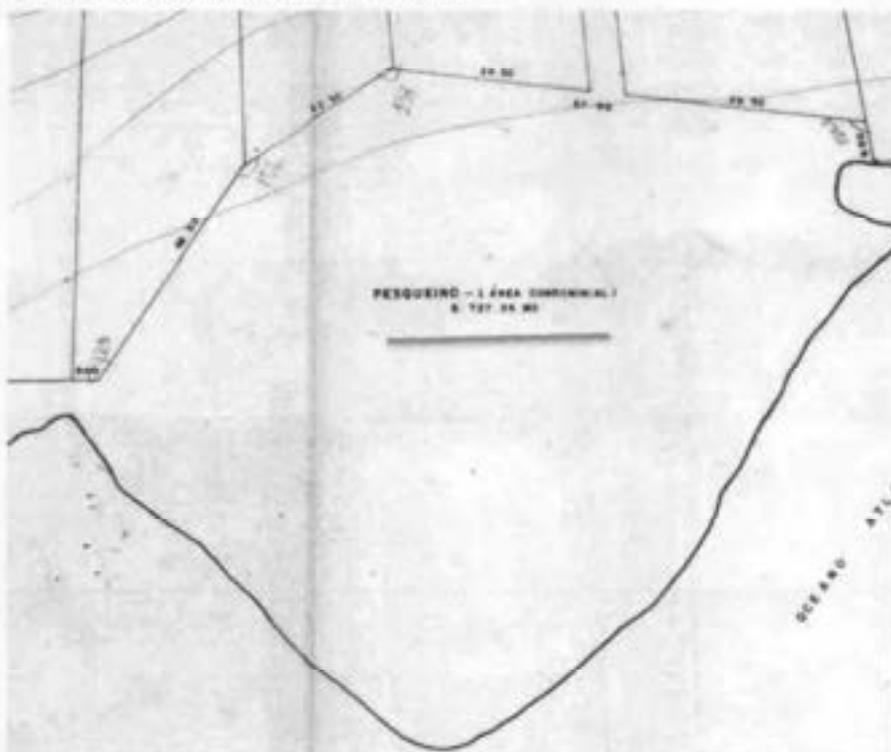
- 1- O processo 040/005027/1983, realizamos pesquisa e no e-cidades e verificamos que o processo em questão foi transferido pela SMO para o USA/ARQ em 30/06/2004, porém o mesmo não foi recebido ou não consta do e cidade.
- 2- Anexamos a planta aprovada do "Condomínio Village Itacoatiara", Gleba B1- B, aprovado em 10/01/1986, em substituição ao aprovado anteriormente.
- 3-
  - a- O processo refere-se a um Condomínio
- 4- Observamos no quadro de áreas abaixo consta como área condominial 368.375,76m<sup>2</sup>

<u>ÁREAS</u>	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.045,75 m <sup>2</sup>
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m <sup>2</sup>
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m <sup>2</sup>
RUAS	2.742,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	47.670,99 m <sup>2</sup>
T. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m <sup>2</sup>
ATC MÁXIMO	562.450,19 m <sup>2</sup>
ATC UTILIZADO	78.000,00 m <sup>2</sup>
	56.500,00 m <sup>2</sup>



PROCESSO: 030000576/2020	DATA: 09/01/2020	RUBRICA: Fátima Valeroso Diretora - UDPE Mat. 233.263-3	FOLHAS: 271
-----------------------------	---------------------	--	----------------

Porém na planta aprovada existe uma área indicada como Pesqueiro-  
Area Condominial 5.727,35 m<sup>2</sup>.



Para a respostas dos questionamentos quanto a aprovação do condomínio  
descritas no nº 3, letras b e c, solicito manifestação do UDPE, Diretora Paula  
Viana no intuito de completas as informações solicitadas.

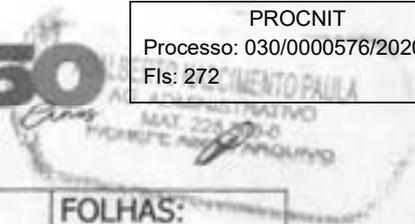
Após complementação, encaminhar a SMF, a/c Sr. Carlos Mauro.

Segue a planta do Condomínio em anexo.

Niterói, 23 de outubro de 2023.

Fátima Valeroso  
Diretora 233.263-3

Fátima Valeroso  
Diretora - UDPE  
Mat. 233.263-3



PROCESSO: 030000576/2020	DATA: 09/01/2020	RUBRICA: Fátima Valeroso Diretora - UDPE Mat: 233.263-3	FOLHAS: 272
-----------------------------	---------------------	--	----------------

Ao UDPE, Diretora Paula Viana.

Solicito complementar as informações solicitadas em fls. 268, após encaminhar para a SMF, a/c Sr. Carlos Mauro.

Niterói, 23 de outubro de 2023.

*Fátima Valeroso*

Fátima Valeroso

Diretora 233.263-3

Fátima Valeroso  
Diretora - UDPE  
Mat: 233.263-3

*AO USA / ANA.*

*Para anexar o processo 040/005027/1983,  
para dirimir dúvidas.*

*Em, 31/10/2023*

*Paula*  
Paula Diretora LUC VIANA  
UDPE - SMUJ  
Mat: 233.263-3

*Ao UDPE,*

*Inferimos que não é possível anexar o processo 040/5027/83  
a este, pois não adquirimos no USA, processos anteriores ao  
do de 2023.*

*Em 06/11/2023.*

**Letícia M. G. Silva**  
USA/SMUJ  
Matriculada nº 1246065-0

AO USPA/DIGO ASPA ~~ASPA~~  
08/11/23. ANEXO 40/SO 27/83

Deyse Vieira  
SMU  
1242727.0

Si. Uffe.

O processo acima solicitado não se encontra  
arquivado nesse setor. 30.11.23

Elisandro de Farias Torres  
Aux. adm. - ASPA/ARQUIVO  
Mat. 229.561-2

AO SMU

Com a informação deste setor.

AVULSO  
CURTI LUM

ASPA/ARQUIVO

08/12/23

Elisandro de Farias Torres  
Aux. adm. - ASPA/ARQUIVO  
Mat. 229.561-2

REALIZAÇÃO DA  
REGISTRAÇÃO  
MUNICIPAL  
PROFESS. ADM. ARQUIVO

Paula Doroteia Luz Viana  
Diretora UDPE - SMU  
Mat 1245806-0

**A SMF**

- 1- De acordo com o despacho do dia 06/11/2023, não foi localizado o processo originário da aprovação (040/0005027/1993).
- 2- Planta aprovada conforme folhas 273.
- 3- Trata-se de um projeto de condomínio.
- 4- De acordo com a planta aprovada a área total da gleba é de 418.046,75 m<sup>2</sup>, onde 47.670,99m<sup>2</sup> foram utilizados como áreas privativas e áreas de ruas. Sendo assim o total remanescente desta área é de 368.375,76m<sup>2</sup> (área condominial).

Apenas parte desta área foi indicada em planta, 5.727,35 m<sup>2</sup> onde o restante não consta indicado. A área privativa tem a mesma função de um lote, tendo apenas denominação diferente, por trata-se de condomínio (área particular) e loteamento onde as vias são públicas.

Conforme a lei de parcelamento n°1470/1995.

- O parcelamento em forma de loteamento será doado ao município 40%, sendo 5% para destinação social e 35% para uso publico e 60% em áreas de lotes.
- Parcelamento em forma de condomínio 10% da área total do município onde 5% para destinação social e 5% para equipamentos comunitários. 30% será de uso comum ao condomínio. 60% será de áreas privativas.

Em, 12/01/2023

*Paula*  
Paula Doroteia Luz Viana  
Diretora UDPE - SMU  
Mat. 1245806-0



<b>Nº do documento:</b>	00042/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2328425 - CLAUDIA VAZ PINHEIRO		
<b>Data da criação:</b>	17/01/2024 13:55:18		
<b>Código de Autenticação:</b>	17E2640DC7D05A35-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO

AO CC

EM PROSSEGUIMENTO

CDP 17/01/2024

Documento assinado em 17/01/2024 13:55:18 por CLAUDIA VAZ PINHEIRO - ASSESSOR(A) / MAT:  
2328425

<b>Nº do documento:</b>	00011/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO DE ATENDIMENTO À SOLICITAÇÃO DE DILIGÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	17/01/2024 15:08:10		
<b>Código de Autenticação:</b>	EF348791C7201476-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, com as informações prestadas pela Secretaria de Urbanismo.

Em 17/01/2024.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói.

Documento assinado em 17/01/2024 15:08:10 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

## Listagem de Solicitações - Detalhes

Usuário

Tipo de Pesquisa

Maria Elis

Endereço Rua

Protocolo

Cartório

Subdistrito

CEP

2309001469

16° RI - NITERÓI - 16°  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 7° CIRCUNSCRIÇÃO -  
RJ

Outros (Filiação)

24348250

Via

Endereço

Número

Complemento

Rua

das Orquídeas

0

Área Condominial

Número Ofício

Número  
Contribuinte(IPTU)

Observações

0300005762020

1672278

Solicito que informem  
se a porção de terra  
"Área Condominial"  
mencionada na AV-08  
da matrícula 13.907  
possui matrícula  
independente e, se  
houver, peço que  
anexem a certidão  
correspondente. Obs:  
Insc. IPTU ant: 167227.

Protocolo

Cartório

Ticket

2309001469

16°

01

## Resposta (pesquisas feitas com base na data solicitada em 04/09/2023)

Não existe matrícula independente para a área Condominial.

Data de Resposta

05/09/2023

Download	Nome Anexo	Formato	Visualizar
----------	------------	---------	------------



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

Senhor Presidente,

Nesta data, anexei aos autos a resposta do Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis de que “Não existe matrícula independente para a Área Condominial”, fornecida em atendimento à solicitação para que informassem se a porção de terra denominada “Área Condominial” mencionada na AV-08 da matrícula 13.907 possui matrícula independente,.

Cabe lembrar que a controvérsia nos autos se refere principalmente a apurar se a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> identificada na planta do Condomínio Village Itacoatiara como “Área Condominial” é área comum do condomínio ou se corresponde a um lote autônomo, desmembrado ou desvinculado desse condomínio,

Sendo assim, solicito que seja realizada nova diligência junto à SMU a fim de que respondam de forma objetiva a questão formulada no item 3-b de fl. 268, ou seja, para que esclareçam se “A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como “ÁREA CONDOMINIAL” corresponde a uma área comum do Condomínio Village Itacoatiara?”.

Conselho de Contribuintes, 24 de janeiro de 2024.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

Nº do documento:	00001/2024	Tipo do documento:	OFÍCIO
Descrição:	SOLICITAÇÃO DE RESPOSTA AFIRMATIVA OU NEGATIVA AO QUESITO FORMULADO PELA REPRESENTANTE DA FAZENDA		
Autor:	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
Data da criação:	25/01/2024 00:16:53		
Código de Autenticação:	B1CB265EE720E1EF-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À SMU/UDPE

A/C Srª Diretora Paula Doroteia Luz Viana.

Prezada Senhora,

Em nome do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, agradeço as informações prestadas anteriormente.

Solicito, entretanto, que V.Sª responda o quesito formulado pela ilustre Representante da Fazenda, que se resume em uma única pergunta:

**“A área de 368.375,76 m² denominada na planta como “ÁREA CONDOMINIAL” corresponde a uma área comum do Condomínio Village Itacoatiara?”**

Solicito que a questão acima seja respondida de forma breve, utilizando-se apenas as palavras "SIM" ou "NÃO".

Desde já agradeço a sua inestimável colaboração.

Em 25/01/2024,

Carlos Mauro Naylor

Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Matrícula 233.140-3

PROCNIT

Processo: 030/0000576/2020

Fls: 281

**Nº do documento:** 00013/2024      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** SOLICITANDO ENVIO À SMU/UDPE COM URGÊNCIA  
**Autor:** 2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR  
**Data da criação:** 25/01/2024 00:28:10  
**Código de Autenticação:** 3E170FA82FF609FE-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À CDP, solicitando que o presente processo seja enviado à SMU/UDPE, aos cuidados da Srª Paula Doroteia Luz Viana, **COM URGÊNCIA**, objetivando atender à diligência formulada pela Representante da Fazenda em fls anteriores, que aprovo.

Em 25/01/2024,

Carlos Mauro Naylor

Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Matrícula 233.140-3

Documento assinado em 25/01/2024 00:28:10 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda

Processo: 030000576/2020	Data: 09/01/2020	RU: <i>Mara Lúcia Campos</i> Matrícula 1245.354-8	Fls.: 278
-----------------------------	---------------------	---	--------------

## GERENCIAMENTO ELETRONICO DE DOCUMENTOS PROCESSO EXTRAIDO DO PROCNIT

Este processo / documento foi extraído do sistema eletrônico PROCNIT e encontra-se anexado no sistema E-cidade em "DOCUMENTOS". Solicitamos que quaisquer documentos e despachos sejam inseridos após mesma.

A SMU

Em prosseguimento.

CDP em, 25/01/2024

*Mara Lúcia Campos*  
Matrícula 1245.354-8

do UPP  
em 25/01/24

*Hilario R. de Andrade*  
Assistente de Produção  
238.8190



**MUNICIPIO DE NITEROI**

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

PROCESSO Nº 030000576/2020  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 07/02/2024  
Hora: 10:58  
Usuário: PAULA DOROTEIA LUZ VIANA  
Público: Sim

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 284

Processo : 030000576/2020

Data : 09/01/2020

Tipo : IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO

Titular do Processo : MARIA FERNANDA VOTTA ATARIAN

Hora : 11:16

Atendente : FERNANDA DOS SANTOS MARTINS

Requerente : MARIA FERNANDA VOTTA ATARIAN

Observação : impugnação aos lançamentos complementares de IPTU-ICL nas inscrições 167.218-7 e 167.215-3, em razão do processo de revisão de lançamento 030-017588-2019.

**Despacho : A SMF,**

Em atendimento a fls 276, informamos que não possuímos elementos para afirmar concretamente se área condominial inserida em planta está correta, visto que não foi localizado o projeto de aprovação do condomínio em questão.

*6am, 07/02/2024*  
*Paula*  
Paula Doroteia Luz Viana  
Diretora UOPE - SMU  
Mat 1245806-0

<b>Nº do documento:</b>	00118/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2328425 - CLAUDIA VAZ PINHEIRO		
<b>Data da criação:</b>	21/02/2024 15:49:01		
<b>Código de Autenticação:</b>	CDE7EE9B49B7FFF2-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CDP - PROTOCOLO

À CC

EM PROSSEGUIMENTO

CDP 21/02/2024

Documento assinado em 21/02/2024 15:49:01 por CLAUDIA VAZ PINHEIRO - ASSESSOR(A) / MAT:  
2328425

<b>Nº do documento:</b>	00063/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	COM A RESPOSTA DA SECRETARIA DE URBANISMO		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	22/02/2024 10:57:14		
<b>Código de Autenticação:</b>	B6D4AD99C30210E2-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À Representante da Fazenda Maria Elisa Vidal Bernardo, com a resposta da Secretaria de Urbanismo.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes de Niterói.

Documento assinado em 22/02/2024 10:57:14 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

Senhor Presidente,

Após análise detalhada dos novos documentos anexados aos autos, das informações trazidas pelo contribuinte em sustentação oral e dos esclarecimentos prestados pela SMU, reitero o entendimento de que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup> corresponde a uma área comum do condomínio pelos seguintes motivos:

- 1) Na planta aprovada pela SMU (fl. 275) a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> está descrita como área condominial;
- 2) No português, o sufixo “al” possui três sentidos<sup>1</sup>:
  - a) Ideia de relação, pertinência
  - b) Cultura de vegetais
  - c) Noção coletiva ou de quantidade, como em areal, pombal.

Tal sufixo é usado em inúmeras palavras para dar ideia de pertencimento ou relação, tais como “semanal” (da semana), “recursal” (do recurso), “perimetral” (do perímetro), entre outras.

Sendo assim, a expressão “área condominial” se enquadra perfeitamente à ideia de “**área do condomínio**”, e não à uma área privativa, ainda mais quando a planta em que foi inserida é uma projeto de um condomínio horizontal.

Caso a referida área fosse uma área privativa, deveria ser denominada “AP” seguida de um número, como é o caso das demais áreas privativas do condomínio Village Itacoatiara e dos demais condomínios horizontais com características semelhantes.

---

<sup>1</sup> Cintra, Celso Cunha Lindley; Nova Gramática de Português Contemporâneo; 3ª Edição, Ed. Nova Fronteira, 2001, pág.95.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

- 3) Segundo o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis, “**Não existe matrícula independente para a Área Condominial**” (fl. 278), o que indica claramente que **não se trata de um imóvel independente** já que todos os imóveis devem ter registro no RGI, ainda mais quando um projeto de condomínio que é averbado regularmente.
- 4) Segundo a SMU, órgão competente para aprovação dos projetos de condomínio, a planta de fl. 275 é um projeto de condomínio (e não de loteamento ou de desmembramento), sendo que **apenas 47.670,99 m<sup>2</sup> foram destinados às áreas privativas e de ruas**, o que **exclui totalmente que a área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup> seja área privativa**.
- 5) Caso a área condominial fosse um lote independente, estranho ao condomínio, deveria ter sido feito um projeto de desmembramento para separá-lo do terreno do condomínio prévio ao projeto de condomínio. Além disso, caso não pertencesse ao condomínio, não haveria nenhum motivo para mencioná-lo no projeto do condomínio.
- 6) A área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup> recebeu inscrição própria porque essa era uma prática comum no setor de IPTU na época em que foi feito o cadastro para que a área fosse tributada, uma vez que não seria feito o rateio da área comum por falta de previsão legal. Isso ocorreu com vários condomínios horizontais do município, que já foram corrigidos no cadastro, com o devido rateio da área comum. Entendemos que a atribuição de inscrição pela SMF gera apenas efeitos tributários, prevalecendo as regras do Direito Civil para determinação do proprietário. Em alguns casos, a SMF pode atribuir inscrição imobiliária para parte de um imóvel (uma garagem usada como Pet Shop, por exemplo) para tributar somente essa parte do imóvel com alíquota não residencial. Ou seja, a mera atribuição de inscrição imobiliária para uma área comum não tem o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis. Além disso, deixar de ratear essa área comum implicaria em falta de tratamento isonômico com todos x'os demais condomínios horizontais do município.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

- 7) A própria certidão da SMF (fls. 101 a 106) expedida em 1986 informa que são apenas 35 áreas privativas, o que comprova que a SMF não entendeu em momento algum que a área condominial seria uma 36ª área privativa, sendo que a área condominial (ou seja, área do condomínio) ficou no final, destacada das demais áreas privativas, separada por uma linha formada por inúmeros caracteres, justamente por não se tratar de uma área privativa (fl. 106).
- 8) **Não há nenhuma informação nos autos de que houve a desapropriação da área condominial** com a instituição do Parque Estadual da Serra da Tiririca. A simples criação de uma área de proteção ambiental, inclusive englobando áreas privadas, sem que seja feita uma desapropriação formal com o pagamento da devida indenização, não tem o condão de alterar os seus proprietários e atribuí-las ao poder público. Prova disso é que há inúmeros lotes particulares *non aedificandi*, situados em áreas de proteção ambiental, como encostas de morros, margens de rios e até mesmo dentro das lagoas do município.
- 9) Na escritura de extinção de condomínio (fls. 140 a 145), os proprietários afirmaram que são “legítimos possuidores em condomínio de 35 áreas de terras, e mais 1 (uma) área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup>. Nessa escritura, consta também que os quatro proprietários originais de todas as APs resolveram dividi-las entre eles, extinguindo o condomínio sobre a propriedade de cada lote do Condomínio Village Itacoatiara. Nessa escritura, todas as APs possuem o valor declarado, exceto a área condominial, o que corrobora que ela é uma área comum do condomínio, e não uma área privativa pertencente aos quatro proprietários originais, tal como as demais APs.
- 10) A certidão do INEA (fls. 240 e 241) reforça que se trata de uma área particular com **uso limitado de alguns direitos inerentes à propriedade**, pois “é permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais, ou seja: aquele uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais. Ou seja, não é permitido qualquer tipo de supressão de vegetação, limpeza de terreno, construção de infraestrutura e outros”. Esse tipo de restrição imposta na legislação que



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000576/2020**

estabeleceu a área de proteção ambiental, por si só, não altera o proprietário do imóvel, que permanece sendo o particular, porém com restrições de uso. **Reitero que no caso de desapropriação, a mudança do proprietário ocorre com a efetivação do pagamento da indenização, o que não foi comprovado.**

- 11) Não foi apresentado nenhum comprovante de cobrança de cota condominial para os supostos proprietários da área condominial nem nenhum despesas do condomínio. documento do condomínio que os isentasse de contribuir com as
- 12) A Convenção do Condomínio Village Itacoatiara (fls. 221 a 238) foi assinada pelos proprietários ou representantes das áreas privativas 1 a 35, enquanto nem há sequer menção à área condominial na lista de unidades do condomínio, justamente por não ser uma área privativa e se referir a uma área comum.
- 13) O artigo 1º da convenção condominial menciona que a Área 1B foi dividida em “35 APs e uma área condominial”, e não em 36 áreas privativas ou APs.
- 14) O artigo 3º da convenção condominial menciona que “**São consideradas partes de uso comum** as áreas destinadas a jardins, **matas de preservação**, passagens, acessos, pesqueiro, **áreas condominiais** e benfeitorias construídas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.”. Assim, fica claro que a área comum do condomínio não se limita às ruas internas. Como na planta do condomínio não há outras áreas de matas de preservação (fora as áreas privativas e ruas, todo o resto se refere à área de 368.375,76 m<sup>2</sup>), entende-se que esse artigo se refere à mata situada na área condominial.
- 15) A área do pesqueiro mencionada pela SMU, em princípio, também estaria incluída nos 368.375,76 m<sup>2</sup>, uma vez que claramente não estaria incluída no total das áreas privativas e das ruas particulares.
- 16) O artigo 8º, alínea h, da convenção condominial estabelece que “São serviços básicos do “Village”, no atendimento à comunidade:” (...) a “conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns do “Village”, promovendo, inclusive, o replantio das árvores mortas”. Isso demonstra que as áreas de preservação permanente são, na verdade, áreas comuns do condomínio.



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

**Processo 030000576/2020**

- 17) O artigo 31 da Convenção do Condomínio estabelece que a taxa mensal correspondente a cada unidade será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas, o que corrobora que só há 35 áreas privativas (e não 36) e que a “área condominial” é área comum do condomínio.
- 18) Para que se produza efeitos, o não reconhecimento da propriedade deve ser feito de acordo com o previsto no artigo 1.275 da Lei 10.406/2002 – Código Civil, ou seja, com o registro do ato renunciativo no RGI, não bastando afirmação em processo administrativo.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação;

**II - pela renúncia;**

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, **os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.**

- 19) A PGM/PPF, por meio do processo 070000313/2001, solicitou que o contribuinte do imóvel inscrito sob o número 167227-8 fosse alterado para Condomínio Village Itacoatiara (fl. 22) em lugar do Sr. Paulo Romero e outros, em cumprimento à **decisão judicial** proferida em processo de execução fiscal (fl. 19).
- 20) O registro dos condomínios, desmembramentos, remembramentos e outros tipos de parcelamento do solo no RGI é realizado a partir da certidão expedida pela SMF. Se houver uma falha na certidão ou no próprio registro, esse deve ser retificado conforme previsto na lei para que o registro contemple a vontade das partes que praticaram o ato registrado, em vez de o registro com vício produzir efeitos diversos da vontade das partes eternamente.
- 21) O parágrafo 4º do artigo 13 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece que, nos condomínios horizontais, a área do terreno utilizada no cálculo do valor venal será obtida pela soma da área de terreno privativa da unidade com a soma das áreas do terreno de uso comum dividida pelo número de unidades:



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

### Processo 030000576/2020

Art. 13. O valor venal dos imóveis será determinado levando-se em conta a área e testada do terreno, a área construída, o valor unitário do metro linear da testada do terreno e do metro quadrado das construções, bem como fatores de correção relativos à localização e situação pedológica e topográfica dos terrenos, categoria e posição das edificações, conforme as fórmulas e Tabelas do Anexo II.

(...)

§ 4º A área do terreno considerada no cálculo do Imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.

(original sem grifos)

Sendo assim, para cálculo do valor venal de cada imóvel situado no Condomínio Village Itacoatiara, a área do terreno considerada no cálculo corresponderá à área privativa da unidade somada à 1/35 da área de 371.117,78 m<sup>2</sup>, que corresponde à soma da área de 2.742,02 m<sup>2</sup>, destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.

Por esses e pelos demais argumentos apresentados na minha manifestação de fls. 187 a 193, reitero o entendimento de que a **área de 368.375,76 m<sup>2</sup> é área comum do Condomínio Village Itacoatiara** e deve ser rateada entre as diversas unidades conforme previsto no Anexo II da Lei Municipal 2.597/2008.

Diante do exposto, mantenho a opinião pelo **conhecimento do recurso voluntário das inscrições 167218-7 e 167215-3 e seu não provimento**, pelo **não conhecimento do recurso de ofício para a inscrição 167218-7 e pelo conhecimento do recurso de ofício e seu não provimento para a inscrição 167215-3**, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Conselho de Contribuintes, 6 de março de 2024.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-

<b>Nº do documento:</b>	00242/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
<b>Autor:</b>	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
<b>Data da criação:</b>	08/03/2024 09:39:43		
<b>Código de Autenticação:</b>	BB21E26FA6B7D223-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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

Em 08 de março de 2024

Documento assinado em 08/03/2024 09:39:43 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE  
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460



**EMENTA:** 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 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 parcialmente conhecido e desprovido

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTROS e de recurso de ofício interposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação aos lançamentos complementares de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2019 dos imóveis inscritos sob o nº 167.218-7 e nº 167.215-3.

Os lançamentos em questão se devem a procedimento de fiscalização realizado por meio do PA 030/0017588/2019, no qual se constatou a necessidade de atribuição de frações da área comum do Condomínio Village Itacoatiara aos condôminos, nos termos do que prescreve o art. 13, §4º, do CTM.

Em sede de impugnação, o contribuinte sustentou que: (i) a área supostamente comum seria de uso privativo de Paulo Romero de Castro Menezes; (ii) a referida porção de terra foi adquirida em 1982 por Paulo Romero da Castro Menezes, que detinha a posse



e o pleno domínio do terreno até 2007, quando incorporado ao Estado do Rio de Janeiro para ampliação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

A autoridade de primeira instância, com base no parecer de fls. 67/71, julgou parcialmente procedente o pedido por entender que os lançamentos complementares foram motivados por mudança de critério jurídico da Administração Tributária, de modo que só poderia alcançar os fatos geradores futuros. No entanto, foram mantidas as alterações cadastrais efetuadas, com a atribuição de frações ideais aos condôminos.

Em sede de recurso voluntário, o recorrente renova os argumentos apresentados por ocasião da impugnação em primeira instância.

Recurso de ofício com base no art. 81 do PAT.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opinou pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, e pelo conhecimento parcial do recurso de ofício e seu desprovimento.

Na sessão nº 1.435, solicitei diligência técnica, a fim de que fossem respondidos os seguintes pontos: (i) identificação fotográfica das áreas privativas 1 a 35, bem como da área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> do Condomínio Village Itacoatiara; (ii) identificação fotográfica das áreas de uso comum pelos condôminos do Condomínio Village Itacoatiara; (iii) se existem acessões artificiais (edificações, jardins etc.) na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>; (iv) se os titulares das áreas privativas 1 a 35 exercem alguma posse sobre a área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup> ou se está é exclusiva de terceiros.

Remetidos os autos ao setor competente, foi elaborado mapa fotográfico da área, bem como realizada vistoria no local, constatando-se os seguintes aspectos: (i) os condôminos utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas que não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>;



(ii) não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita ou qualquer tipo de divisão do condomínio com a área remanescente, a qual é inacessível por ficar em zona de aclave acentuado e mata fechada.

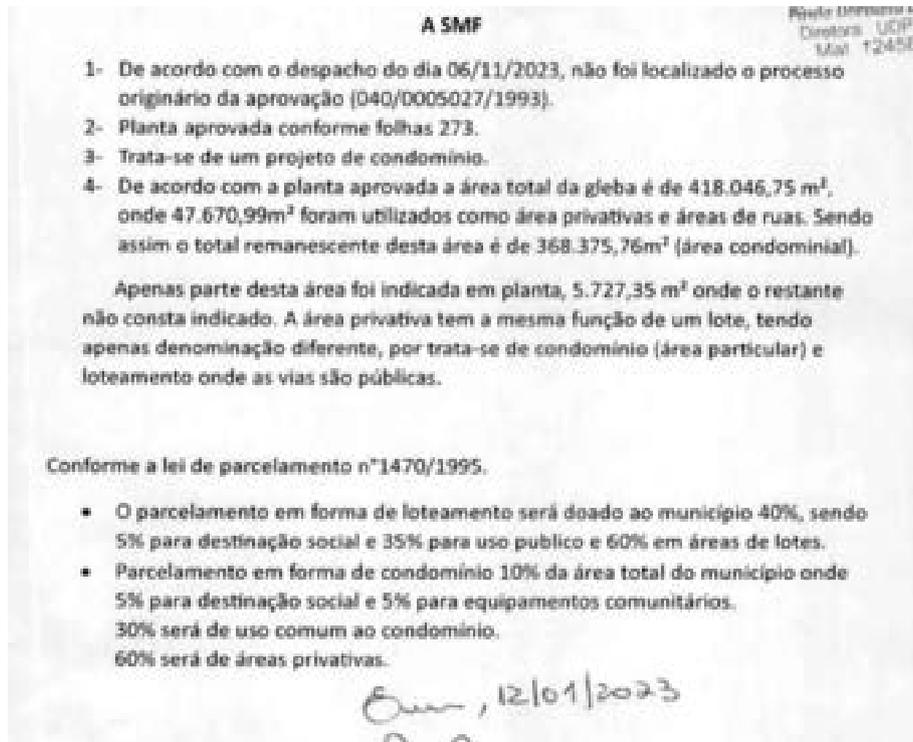
O parecer técnico foi complementado pelas informações de fls. 217/218.

Foram acostados aos autos cópia da convenção de condomínio (fls. 221/239), bem como parecer emitido pelo Instituto Estadual do Ambiente – INEA (fls. 240/241).

Na sessão nº 1.444, em 30/08/2023, a d. Representação Fazendária solicitou a retirada do processo de pauta, a fim de que fosse realizadas novas diligências junto à Procuradoria Geral do Município (PGM) e à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), a seguir especificadas:

- a) Solicitar à PGM que apense aos autos o processo 030007912/2018 e o processo 070000313/2001, referenciados às fls. 49 e 51, para consulta ao teor da decisão judicial proferida pelo Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói, por meio da qual, em princípio, determinou-se a alteração do nome do contribuinte da inscrição 167227-8, de Paulo Romero de Castro Menezes Silva e outros para Condomínio Village Itacoatiara;
- b) Encaminhar os autos à SMU para que anexem o processo 040005027/1983 e, se não for possível encontrar o processo, a planta completa do Condomínio instituído na Gleba I-B (fl. 17), e para que respondam aos seguintes questionamentos:
  - 1) O projeto aprovado por meio do processo 040005027/1983 (fl. 17) se refere a um condomínio ou loteamento?
  - 2) A área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como “ÁREA CONDOMINIAL” corresponde a uma área comum do condomínio?
  - 3) No caso de a área chamada “ÁREA CONDOMINIAL” não ser uma área comum do condomínio, qual o motivo de ter recebido esse nome, em vez de AP36, tal como as demais áreas privativas que constam na planta?

Em resposta, a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) realizou a juntada da planta aprovada, bem como informou que:



Nova manifestação da d. Representação Fazendária informando a juntada de resposta do Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis de que “*não existe matrícula independente para a Área Condominial*”, assim como solicitando que a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) responda se “*a área de 368.375,76 m<sup>2</sup> denominada na planta como ‘ÁREA CONDOMINIAL’ corresponde a uma área comum do Condomínio Village Itacoatiara*”.

Foi acostada resposta do órgão no sentido de não possuir elementos para afirmar concretamente se a área condominial inserida na planta está correta, pois não foi localizado o projeto de aprovação do condomínio em questão.

Novo parecer da d. Representação Fazendária, em ratificação ao anterior, pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovimento, e pelo conhecimento parcial do recurso de ofício e seu desprovimento.

É o relatório.



Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conhecimento na integralidade. Já em relação ao recurso de ofício, apenas o conhecimento relativamente à inscrição nº 167.215-3, forte no que dispõe o art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020.

No mérito, cinge-se a controversa sobre a natureza jurídica da área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, denominada “área remanescente”, a qual é atribuída ao Condomínio Village Itacoatiara como área comum que não teria sido rateada entre os condôminos ao tempo da aprovação do projeto perante a Prefeitura de Niterói e instituição do condomínio perante o Registro Geral de Imóveis.

Por um lado, o recorrente sustenta que no ano de 1982 o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m<sup>2</sup> de área.

Em 1983, os interessados teriam encetado processo administrativo junto à Prefeitura de Niterói com o objetivo de implantar um condomínio, denominado Condomínio Village Itacoatiara, a partir de parcela da área da Gleba 01.

Já em 1986, a Prefeitura de Niterói teria aprovado a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m<sup>2</sup>) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m<sup>2</sup>), esta última utilizada na implantação do condomínio.

Ainda em 1986, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01-B em 36 áreas: 35 áreas no total de 47.670,99 m<sup>2</sup> (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m<sup>2</sup> (área remanescente). Para cada área, incluindo a área remanescente, foi aberta uma matrícula própria perante o 16º Ofício de Niterói entre os anos de 1987 e 1997. Porém,



ao contrário das demais, área remanescente teria sido mantida na posse e propriedade do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes.

Por outro lado, a d. Representação Fazendária sustenta em seu parecer que o projeto original do Condomínio Village Itacoatiara previa que a metragem total das áreas privativas corresponderia a 44.928,97 m<sup>2</sup>, de modo que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, não foi considerada como privativa, já que sua área é significativamente superior.

No mais, aduziu que o proprietário do terreno original, ao apresentar um projeto de condomínio, deve indicar expressamente as áreas privativas e comuns. E que se o proprietário original quisesse que a “área condominial” ficasse a ele vinculada, sem integrar o condomínio como área comum, deveria ter designado o terreno como “área privativa” no projeto.

Por tais fatos, sustenta a d. Representação Fazendária que a porção de terra denominada “área remanescente” não foi transformada em área privativa pelo Registro Geral de Imóveis, mas classificada como “área condominial”.

Por fim, esclarece que a Lei Municipal nº 480/63 não possuía expressa previsão de rateio da área comum do terreno pelas unidades, razão pela qual alguns condomínios antigos tiveram inscrições independentes atribuídas às áreas comuns no momento do cadastramento, mas apenas para fins tributários. Isso, contudo, não teria o condão de constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, transformando uma área comum em área privativa.

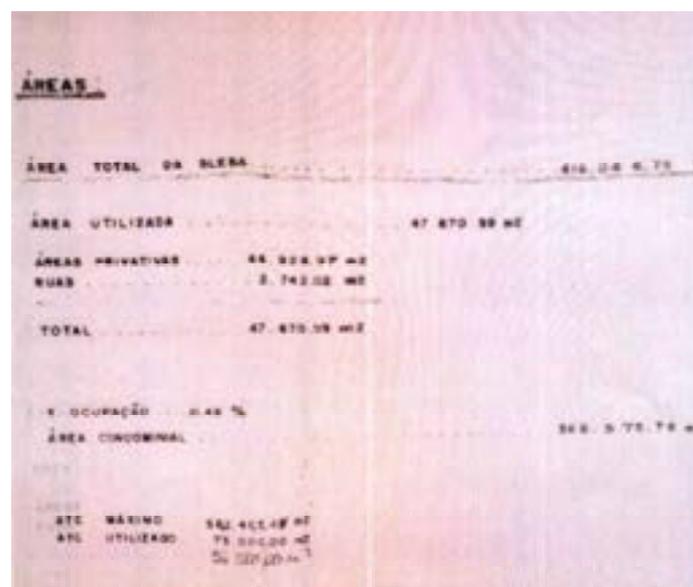
Após extensa análise dos documentos carreados aos autos, das alegações recursais, do parecer da d. Representação Fazendária, bem como diante da vistoria realizada, me convenci da irregularidade da tributação, na medida em que a área de 368.375,76 m<sup>2</sup>, denominada “área remanescente”, não pode ser considerada área comum do Condomínio Village Itacoatiara, mas área privativa do Sr. Paulo Romero e outros.



De fato, no ano de 1982, o Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, em conjunto com o Sr. Vivekananda Pontes Silva, o Sr. Aluísio Pitta da Matta e o Sr. José Maria Coelho Costa, adquiriu uma porção de terra denominada Gleba 01, com 514.286,75 m<sup>2</sup> de área. É o que demonstra a certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói (R-05):

Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitede – ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) VIVEKANANDA PONTES SILVA, e sua mulher VERA MARIA LAGE PONTES; 2) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA MATTA; 3) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e sua mulher LEILA FERRO E SILVA; 4) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, e sua mulher GIOCONDA MACACCHERO COSTA; todos acima qualificados. O transmittente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta

De outra banda, também é fato que em 1986, nos autos do processo administrativo 040/05027/1983, foi aprovada a implantação do Condomínio Village Itacoatiara com área total de 416.046,75 m<sup>2</sup>, sendo 47.670,99 m<sup>2</sup> de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m<sup>2</sup> de área não utilizada (condomínial):



ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m <sup>2</sup>
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m <sup>2</sup>
ÁREAS PRIVATIVAS	44.528,97 m <sup>2</sup>
RUAS	3.142,02 m <sup>2</sup>
TOTAL	47.670,99 m <sup>2</sup>
% OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m <sup>2</sup>
ÁREA MÁXIMA	541.411,48 m <sup>2</sup>
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m <sup>2</sup>
	8,81 %



Contudo, me parece que o condomínio, apesar de aprovado pela Prefeitura de Niterói, não foi legalmente instituído à época pelos interessados. Isso porque os apontamentos seguintes na certidão original do terreno (matrícula 13.907), emitida pelo 16º Ofício de Niterói, são AV-06 (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA), AV-07 (DESMEMBRAMENTO), AV-08 (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) e AV-09 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO).

Como se vê, não há qualquer referência ao registro de instituição de um condomínio, conforme prescrevia o art. 7º da Lei nº 4.591/64, norma vigente ao tempo dos fatos narrados:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Ao que parece, os interessados, de maneira inadvertida e com a concordância do Registro Geral de Imóveis, promoveram em 1986, a partir de um projeto de condomínio aprovado pela Prefeitura, o desmembramento da Gleba 01-B, com área 416.046,75 m<sup>2</sup>, em 35 outras áreas, designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, acrescida de uma área denominada “área condominial”.

Para tanto, se utilizaram, ao que tudo indica, de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda (fls. 101) cujo teor aponta para um “desmembramento”, o que levou o Registro Geral de Imóveis, por erro, a averbar tal instituto na matrícula:



**PARA USO DA REPARTIÇÃO**

CERTIFICADO QUE:

I - CONSTAM OS SEGUINTE ELEMENTOS NO CADASTRO:

De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela  
Pet. nº 40/95927/85, a Gleba 13, situada em Itacoatiara, com acesso  
pela rua das Orquídeas, antiga rua 1, inscrita sob o nº  
060.710-1, foi desmembrada em 35 áreas privativas, com siglas:  
Rua particular A - API - inscrição nº 167.193  
Características: 19,00m de largura na frente para rua particular  
(localiza-se frente)

II - TEM A SEGUINTE SITUAÇÃO FISCAL:

É o que se extrai da AV-08 (Matrícula 13.907), a qual, inclusive, alude à Lei nº 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e não à Lei nº 4.591/64, que regia os condomínios em edificações:

AV.08 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B). Existe certificado na AV.08, em 20/05/1988, na matrícula 13.907, que cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e Itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035, a seguir descritas e caracterizadas: AP.01 - inscrita sob o nº 167.193, medindo: 19,00m de frente para a Rua A; 17,00m de fundos com o Oceano Atlântico; por, 88,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 108,60m do lado esquerdo para a AP.02; AP.02 - inscrita sob o nº 167.194, medindo: por uma linha de três segmentos com 3,07m mais 12,45m mais 3,22m

para o lote IV, sendo tanto, que as Ruas A e B, tem acesso pela Rua das Orquídeas (antiga Rua Um), de um outro desmembramento em Itacoatiara. Que a área remanescente, que margina as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 388.375,76m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituto, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.

Com efeito, nos termos do art. 2º, §2º, da Lei nº 6.766/79, o desmembramento consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

Já o condomínio edilício se caracteriza, conforme art. 1.331 do Código Civil, pela reunião em edificações de “partes que são propriedade exclusiva, e partes que são



*propriedade comum dos condôminos*”. Em outras palavras, o condomínio refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, de modo que é próprio de tal instituto a copropriedade e a comosse sobre determinadas áreas do bem (“partes comuns”), cujo uso e gozo é compartilhado pelos sujeitos sem a exclusão dos demais.

Sem embargo, após a averbação do desmembramento junto ao Registro Geral de Imóveis, as áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, em conjunto com a “área condominial”, foram objeto de escritura de extinção de condomínio celebrada em 1986 perante o 16º Ofício de Niterói (fls. 107/112). Contudo, pelo teor do documento, permaneceram em condomínio as áreas designadas pelas siglas AP 003, AP 026, AP 027 e a “área condominial”.

Note-se que não houve a extinção de um condomínio edilício (que sequer foi instituído), mas a extinção da copropriedade (condomínio geral) sobre parte das áreas resultantes de um desmembramento operado com fulcro na Lei nº 6.766/79. Assim, entre os anos de 1987 e 1997, foram abertas matrículas para cada área, inclusive a área remanescente (“área condominial”), conforme se extrai da certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói.

É cediço, contudo, que consta registrada nas matrículas das áreas designadas pelas siglas AP 001 a AP 035, bem como na matrícula da “área remanescente” (13.907-A), a Convenção do Condomínio “Village Itacoatiara”. Esta convenção foi lavrada por instrumento particular e registrada no livro 3-B Auxiliar, folhas 032, sob o nº 537 em 14/01/2022.

Ocorre que a convenção registrada se refere, a meu sentir, a um condomínio de fato existente entre os proprietários das áreas AP 001 a AP 035 e da “área remanescente”, pois tal condomínio nunca foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1332, CC). Não se trata de convenção de um condomínio edilício regularmente instituído, conforme prescrição das regras de direito privado.



Em verdade, como esclarece a literatura, “*no condomínio de fato, os proprietários de imóveis oriundos de loteamento convencional, regido pela Lei 6.766/79, reúnem-se informalmente e passam a se comportar como condôminos regidos pela Lei 4.591/64, criando-se, assim, a figura de um condomínio aparente, através das associações de moradores*”<sup>1</sup>.

Com efeito, ainda que o condomínio seja irregular (condomínio de fato), o registro da convenção tem o importante papel de gerar efeitos perante terceiros, nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Por isso, não se pode inferir, a partir do registro de uma convenção de condomínio, que haja propriamente um condomínio edilício regular, com partes exclusivas e partes comuns, nos termos do art. 1.331 do Código Civil. No caso, a meu sentir, são 36 áreas privativas, devidamente individualizadas perante o Registro Geral de Imóveis, cujos registros gozam de presunção de veracidade enquanto não invalidados (art. 1.245, CC).

No mais, tais constatações jurídicas vão ao encontro das informações fáticas colhidas pelo setor técnico em cumprimento à determinação deste Conselho de Contribuintes. Isso porque, consoante vistoria *in loco*, os condôminos “*utilizam apenas as áreas de circulação, ruas que dão acesso aos seus respectivos lotes, mas não estão localizadas na área remanescente de 368.375,76 m<sup>2</sup>*”. Em relação à área remanescente, o

---

<sup>1</sup> LOMEU, Leandro Soares. Atualidades do condomínio de fato. **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 49, 2010.



setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio*”, mas que “*não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclive acentuado e de mata fechada*”.

Por certo, o condomínio edilício, como ressaltado anteriormente, se caracteriza pela conjugação de partes privativas e partes comuns, sendo estas de copropriedade e composesse dos condôminos. Assim, a *contrario sensu*, se não há copropriedade, nem composesse, fica faltando um dos elementos constitutivos desse instituto jurídico.

No caso em tela, as fotografias aéreas demonstram com clareza uma segregação absoluta da “área remanescente”, a qual sequer é acessada pelos proprietários das áreas designadas pelas siglas AP 011 a AP 035. O próprio relatório emitido pelo setor técnico indica não existir qualquer utilização da área de 368.375,76 m<sup>2</sup> pelos condôminos.

E mais, o parecer emitido pelo INEA, que foi trazido aos autos pelo recorrente, conclui que as “*áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET*”, o que afasta possibilidade de “*posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A*”.

Logo, considerando (i) que a “área remanescente” de 368.375,76m<sup>2</sup> é de propriedade exclusiva do Sr. Paulo Romero de Castro Menezes, do Sr. Vivekananda Pontes Silva, do Sr. Aluísio Pitta da Matta e do Sr. José Maria Coelho Costa, conforme certidão emitida pelo 16º Ofício de Niterói, (ii) a ausência de constituição de um condomínio edilício e (iii) que os condôminos não exercem qualquer posse sobre a área, estando impedidos, por força de lei, de utiliza-la ou usufrui-la, tenho pela nulidade dos lançamentos e da alteração cadastral.



Pelo exposto, voto pelo conhecimento parcial e desprovemento do recurso de ofício e pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, reformando-se a decisão de primeira instância para anular a alteração dos dados cadastrais do recorrente e, assim, retirar a área remanescente da base de cálculo das áreas AP 001 a AP 035.

Niterói, 8 de março de 2024.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00003/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: E-MAIL Nº (S/N) - (FCAD)		
<b>Autor:</b>	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
<b>Data da criação:</b>	18/03/2024 11:00:24		
<b>Código de Autenticação:</b>	DC493C72E090F295-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento E-MAIL nº (S/N)  
Motivo: Faltou descrição

## Fwd: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

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

Qui, 14/03/2024 15:30

Para: Maria Elisa Vidal Bernardo <maria.vidal@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

 10 anexos (15 MB)

ANEXO 7.pdf; ANEXO 4.pdf; ANEXO 9.pdf; ANEXO 8.pdf; ANEXO 6.pdf; ANEXO 5.pdf; ANEXO 3.pdf; ANEXO 1.pdf; ANEXO 2.pdf; PETIÇÃO ASSINADA.pdf;

Obter o [Outlook para Android](#)

---

**From:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Sent:** Wednesday, March 13, 2024 8:00:14 AM

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

**Subject:** RE: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Doutor Carlos Naylor, bom dia.

A pedido do Dr. Miguel Gurgel, seguem os documentos que embasarão a sustentação oral, cuja cópia ele entregará na forma de memorial aos julgadores no início de sua exposição. Ele solicita encarecidamente que os mesmos também sejam anexados aos autos do processo.

Atenciosamente,



| MGEMAL | **Brunno Martins** | Diretor | (21) 2707-9300 | [brunno@mgemal.com.br](mailto:brunno@mgemal.com.br)

---

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

**Enviado:** terça-feira, 12 de março de 2024 15:00

**Para:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Assunto:** Re: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Muito obrigado, Dr. Brunno Martins.

A procuração será anexada aos autos do processo.

Atenciosamente,

Carlos Mauro Naylor

Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Obter o [Outlook para Android](#)

---

**From:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Sent:** Tuesday, March 12, 2024 2:52:32 PM

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

**Subject:** RE: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Doutor Carlos Naylor, boa tarde.

Obrigado pelo reply.

Segue em anexo a procuração.

Atenciosamente,



| MGEMAL | **Brunno Martins** | Diretor | (21) 2707-9300 | [brunno@mgemal.com.br](mailto:brunno@mgemal.com.br)

---

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

**Enviado:** terça-feira, 12 de março de 2024 14:30

**Para:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Assunto:** Re: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Boa tarde, Dr. Brunno Martins.

Obrigado pela mensagem. O ideal é que a procuração seja enviada antes da sessão. O envio pode ser por e-mail.

Sim, é este mesmo o processo.

Sim, o horário e o local permanecem os mesmos.

Atenciosamente,

Carlos Mauro Naylor

Presidente do Conselho de Contribuintes do Município de Niterói

Obter o [Outlook para Android](#)

---

**From:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Sent:** Tuesday, March 12, 2024 11:36:26 AM

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

**Subject:** RE: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Bom dia!

Seguem os dados do advogado que representará o titular da ação perante o Julgamento do Conselho de Contribuintes:

Miguel Gurgel Silva Pinto, OAB/RJ 196.341

Será necessário o envio da procuração de forma antecipada? Ou, deveremos a apresentar no dia?

Outra coisa, este julgamento será do processo 030.576.2020, certo? Requerente: MARIA FERNANDA VOTTA ATARIAN

O horário e o local permanecem o mesmo informado anteriormente?

"na sala do Conselho de Contribuintes, na Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, localizada à Rua da Conceição, 100 - Centro - Niterói."

No aguardo, hiper obrigado! =)



| MGEMAL | **Brunno Martins** | Diretor | (21) 2707-9300 | [brunno@mgemal.com.br](mailto:brunno@mgemal.com.br)

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

**Enviado:** sexta-feira, 8 de março de 2024 15:46

**Para:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Assunto:** RE: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Prezado Dr. Brunno,

infelizmente, não será possível.

Atenciosamente,

Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



**NITERÓI**  
O FUTURO É AGORA

Fazenda

---

**De:** Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Enviado:** sexta-feira, 8 de março de 2024 15:38

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

**Assunto:** Re: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Olá, boa tarde.

Haveria possibilidade da sustentação ser feita por videoconferência?

Anteriormente adotaram esse critério, por isso pergunto.

No aguardo. Obrigado!

BM @ Grupo MGEMAL

---

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

**Enviado:** Friday, March 8, 2024 2:48:44 PM

**Para:** aaluca@me.com <aaluca@me.com>

**Cc:** Conselho de Contribuintes <conselhodecontribuintes@fazenda.niteroi.rj.gov.br>; Brunno Martins <brunno@mgemal.com.br>

**Assunto:** Sustentação Oral na Sessão de Julgamento

Prezado Sr. Aldo,

tendo em vista o pedido de sustentação oral, informamos que o processo n° 030/000576/2020 está pautado para julgamento presencial pelo Conselho de Contribuintes do Município de Niterói, dia **13 de março de 2024, com início às 10h.**

18/03/2024, 10:45

Fwd: Sustentação Oral na Sessão de Julgamento – Conselho de Contribuintes – Outlook

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

Informamos que a sessão de julgamento será presencial na sala do Conselho de Contribuintes, na Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, localizada à Rua da Conceição, 100 - Centro - Niterói.

Atenciosamente,  
Conselho de Contribuintes do Município de Niterói



# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO  
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARRO  
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 312

Talão nº 003.826.

NELSON LEAL BASTOS FILHO, Oficial de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, 2º Distrito da Comarca de Niterói - RJ, por delegação, na forma da Lei, etc...

## CERTIFICA, atendendo a pedido

que lhe foi formulado, que revendo em cartório o arquivo do Registro Geral de Imóveis a seu cargo, desde 22 de agosto de 1.947 até a presente data, do mesmo, no Livro 2-B-7, folhas 115, sob o nº 13.907, em data de 30/09/1.981, consta matriculado o imóvel designado por: **Prédio residencial, não averbado, sem número**, localizado em "ITACOATIARA", no 2º Distrito deste Município, com testada para a Rua 001, remanescente de um desmembramento ali levado a efeito, oriundo de uma área de terras, cuja transcrição anterior ocorreu na Comarca de São Gonçalo, 2ª Circunscrição, no livro 003, folhas 091 e 095, sob os nºs. 337 e 347, inscrito na P.M.N. sob o nº 060.710-1, medindo: 113,00m onde confronta com terras de propriedade de Joaquim Neves de Souza; seguindo o rumo NO em linha reta até encontrar um marco formado por uma cruz de pedras, já nas vertentes; daí, segue em direção SO em linha quebrada pelas citadas vertentes do morro das andorinhas, com 072 (setenta e dois) segmentos de: 66,00m mais 51,00m mais 32,50m mais 37,00m mais 28,00m mais 38,00m mais 57,50m mais 46,50m mais 28,00m mais 23,50m mais 53,60m mais 30,00m mais 34,50m mais 24,50m mais 21,50m mais 76,00m mais 27,00m mais 25,00m mais 17,50m mais 80,00m mais 45,90m mais 116,00m mais 49,00m mais 24,00m mais 45,00m mais 9,00m mais 28,50m mais 18,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 43,00m mais 20,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 18,50m mais 24,00m mais 13,00m mais 12,00m mais 45,00m mais 32,50m mais 43,80m mais 24,50m mais 24,00m mais 19,00m mais 33,50m mais 46,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 24,00m mais 19,00m mais 41,00m mais 21,50m mais 27,50m mais 40,50m mais 44,00m mais 33,00m mais 24,50m mais 46,30m mais 21,00m mais 25,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 18,00m mais 8,00m mais 34,00m mais 31,50m mais 31,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 13,00m mais 46,00m e 63,00m, num total de 2.418,60m, até o mar, passando por diversas cruces de pedras, seguindo deste ponto, na direção NE, numa linha reta imaginária de 93,00m até encontrar a interseção dos fundos dos lotes II e III, com 038 (trinta e oito) segmentos: 260,00m mais 35,00m mais 66,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 35,00m mais 238,00m mais 222,00m mais 57,00m mais 181,00m mais

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 018889936

48,00m mais 126,00m mais 53,00m mais 28,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 19,00m mais 56,00m mais 54,00m mais 20,00m mais 63,00m mais 12,00m mais 21,00m mais 20,00m mais 31,00m mais 42,00m mais 37,50m mais 26,00m mais 50,00m mais 31,00m mais 272,50m mais 117,50m mais 86,80m e 310,50m, passando pela testada da Rua 001, até encontrar a testada do lote nº IV, por onde segue fazendo divisa até encontrar os fundos do lote 001 da quadra 001, de outro desmembramento, até o ponto de partida; (PROPRIETÁRIO) – MATHIAS PLOETTERLE SANDRI, que era de nacionalidade brasileira, proprietário, casado que foi pelo regime da comunhão de bens com MARIA MENTGES SANDRI, inscrito no CPF sob o nº 005.310.067-00; Que, no R-01, em 30/09/1.981, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – ESPÓLIO DE MATHIAS PLOETTERLE SANDRI, acima qualificado. Adquirente – MARIA MENTGES SANDRI, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº 465.200.667-53, portadora da identidade nº 2.503.292 do IFP. A adquirente houve do Espólio transmitente, o imóvel acima matriculado, de conformidade com a Carta de Adjudicação extraída em 19/04/1.976, pelo Escrivão do 10º Ofício desta cidade, Processo nº 11.534/75, e assinada pelo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Niterói, Sentença de 19/04/1.976, avaliação Cr\$1.500.000,00 (expressão monetária da época); Que, no R-02, em 30/09/1.981, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – ESPÓLIO DE MARIA MENTGES SANDRI, inscrita no CPF sob o nº 465.200.667-53. Adquirentes – 1) LÍDIA FERNANDA BIANCHI, brasileira, solteira, maior, do lar, residente em Varesa, Via Fiume nº 038, Itália; 2) FERNANDO MENTGES NETTO, brasileiro, maior, comerciante, residente a Rua Soares Cabral, nº 008/103, Rio de Janeiro, portador da identidade nº 7.372.500 do SSP/SP, casado pelo regime da comunhão de bens com CÉLIA ÍTALO MENTGES, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 7.372.806 do SSP/SP, inscritos no CPF sob o nº 091.442.187-53; 3) CHRISTIANO MENTGES, brasileiro, desquitado, comerciante, residente a Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 723/1.006, Rio de Janeiro, inscrito no CPF sob o nº 043.656.237-52, portador da identidade nº 1.821.690 do IFP; 4) MÁRIO MENTGES, marítimo, casado pelo regime da comunhão de bens, com MAGALY RIBEIRO MENTGES, do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob o nº 048.355.497-91, portadores das identidades nºs. 130.621 do M.M. e 80.513.679-3 do IFP, residentes a Rua Manoel Gonçalves, nº 014/301, nesta cidade; 5) ANNA MARIA MENTGES ROMÃO, funcionária pública, casada pelo regime da comunhão de bens com ADÃO ROMÃO, comerciante, brasileiros, residentes a Rua São Pedro, nº 101/ 7º andar, Alto Cabral, Curitiba, PR, inscritos no CPF sob o nº 002.997.239-68, portadores das identidades nºs. 223.794 e 223.367 do Estado do Paraná, respectivamente; 6) ALFREDO MENTGES, brasileiro, comerciante, desquitado, inscrito no CPF sob o nº 111.777.309-44, portador da identidade Modelo 019 nº 112.059, residente a



# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO  
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS  
SUBSTITUTO

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fis: 314

R. Mestre Felício Toledo, 519 Lj 101 - Centro-Niterói-RJ - CEP 24030-106 - Tel. (21) 7772 9665 - atendimento@cartorio16niteroi.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Rua Guianas, nº 102, Pinhais, PR; 7) MARIA GOAGENSKI, brasileira, desquitada do lar, residente a Rua Augusto Stroesser, nº 251, Curitiba - PR, inscrita no CPF nº 111.777.309-44, portadora da identidade nº 783577 do PR; e, 8) EDITH XÊNIA MENTGES, brasileira, desquitada, do lar, residente a Rua Moneró, nº 252/101, Ilha do Governador, Rio de Janeiro, inscrita no CPF sob o nº 629.935.679-91, portadora da identidade nº 263536 do IFP. Os adquirentes houveram do Espólio transmitente, na proporção de 1/2 (metade) para a primeira, 1/10 (um décimo) para o segundo, quarto e quinto (cada um deles), e 1/20 (um vigésimo) para o terceiro, sexto, sétimo e oitavo (cada um deles), o imóvel acima matriculado, conforme Formal de Partilha extraído em 31/07/1.979, pelo Escrivão do 3º Ofício do Rio de Janeiro, e assinado pelo Juiz de Direito da 4ª Vara de Órfãos e Sucessões, Sentença de 04/07/1.979, avaliação Cr\$9.000.000,00 (expressão monetária da época); Que, no R-03, em 20/04/1.982, consta (PROMESSA DE VENDA) - Devedores - FERNANDO MENTGES NETTO, e sua mulher CÉLIA ÍTALO MENTGES; 2) ANA MARIA MENTGES ROMÃO, e seu marido ADÃO ROMÃO; 3) MÁRIO MENTGES e sua mulher MAGALY RIBEIRO MENTGES; 4) CHRISTIANO MENTGES e EDITH XÊNIA MENTGES; 5) ALFREDO MENTGES e MARIA GOAGENSKI; 6) LÍDIA FERNANDA BIANCHI, todos acima qualificados. Credores - 1) JOSÉ MARIA COELHO COSTA, brasileiro, minerador, casado sob o regime da comunhão de bens com GIOCONDA MACACCHERO COSTA, inscrito no CPF sob o nº 128.968.887-72, portador da identidade nº 951292 do IFP, residente a rua dos Ipês, nº 037, nesta cidade; 2) VIVEKANANDA PONTES DA SILVA, brasileiro, médico, casado sob o regime da comunhão de bens, com VERA MARIA LAGE PONTES, inscrito no CPF sob o nº 001.177.067-87, portador da identidade nº 5206927-9 do CRM/RJ, residente a Rua Aizra Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 3) ALUÍSIO PITTA DA MATTA, brasileiro, advogado, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA CRISTINA COSTA MATTA, inscrito no CPF sob o nº 013.871.897-00, portador da identidade nº 80390329 do IFP, residente a Praia de Icarai, nº 491/1.401, nesta cidade; 4) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime da comunhão de bens com LEILA FERRO E SILVA, inscrito no CPF sob o nº 049.212.327-68, portador da identidade nº 557708 do IFP, residente a Rua das Camélias, nº 059, nesta cidade. Os devedores prometeram vender aos credores por CR\$36.000.000,00 (expressão monetária da época), o imóvel acima matriculado, sendo o preço pago conforme escritura de 10/09/1.981, em Notas do 16º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 3.287, folhas 035. Que, no R-04, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) - Transmitemtes - 1) FERNANDO MENTGES NETTO, e sua mulher CÉLIA ÍTALO MENTGES; 2) ANA MARIA MENTGES ROMÃO, e seu marido ADÃO ROMÃO; 3) CHRISTIANO MENTGES e EDITH

AAA 018889927

XENIA MENTGES; 4) ALFREDO MENTGES e MARIA GOAGENSKI; 5) LIDIA FERNANDA BIANCHI; todos acima qualificados. Adquirentes - 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, médico, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067-87, portadores das identidades nº 5.206927-9 do CRM/RJ e 1.735344 do IFP, residentes a Rua Alzira Cortes, nº 005/1.004, Rio de Janeiro; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, industrial, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897-00, portadores das identidades nºs. 80390329 e 0748338 do IFP respectivamente, residentes a Praia de Icarai, nº 491/1.401, nesta cidade; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, arquiteto, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs. 049.212.327-68 e 263.582.017-53, portadores das identidades nºs. 557708 e 815591 do IPF, residentes a Rua das Camélias, nº 059, nesta cidade; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, minerador, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 128.968.887-72, portadores das identidades nºs. 951292 do IFP e 335046 do IPF, residentes a rua dos Ipês, nº 037, nesta cidade. Os transmitentes venderam aos adquirentes, por CR\$32.400.000,00 (expressão monetária da época), 90% (noventa por cento), do imóvel acima matriculado, conforme Escritura de 04/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.287, folhas 193; Que no R-05, em 20/04/1.982, consta (AQUISIÇÃO) – Transmitente – **ESPÓLIO DE MÁRIO MENTGES**, inscrito no CPF sob o nº 048.355.497-91. Adquirentes - 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA**, e sua mulher **VERA MARIA LAGE PONTES**; 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA**, e sua mulher **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**; 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, e sua mulher **LEILA FERRO E SILVA**; 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA**, e sua mulher **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**; todos acima qualificados. O transmitente vendeu aos adquirentes por CR\$3.600.000,00 (expressão monetária da época), 10% (dez por cento), do imóvel acima matriculado, conforme escritura de 18/01/1.982, em Notas do 18º Ofício do Rio de Janeiro, no Livro 3.288, folhas 024; Que, na Av-06, em 08/01/1.986, consta (TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA) – Certifico e dou fé que, através de Instrumento Particular datado de 12/04/1.985, pelo qual os proprietários do imóvel acima matriculado e o INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL – IBDF – declaram que tendo em vista o que dispõe o Art. 053, IV da Instrução Normativa nº 001/80 de 11/04/1.980, e em atendimento a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) em seu Art.



# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO  
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARRO  
SUBSTITUTO

PROGNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 316

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

016, \* que a floresta ou forma de vegetação existente no imóvel acima matriculado, com a área de 103.575,20m<sup>2</sup>, equivalente a 20,3% do total da propriedade (abaixo descrita), fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF \*. Características e Confrontações – Área de Topografia inclinada, com afloramento de rocha, possui capa de terra de pouca profundidade, com vegetação composta por plantas nativas e, em sua maioria rasteiras e de pequeno porte, com predominância de cactos, palmeiras, gravatás, como plantas de maior presença, medindo de quem de dentro da área olha para o mar, de frente para o mar 361,000m, em três segmentos de 260,00m, 35,00m e 66,00m; de fundos com as vertentes que faz divisa com Itaipu, mede 783,80m em 26 segmentos de 63,00m, 46,00m, 13,00m, 21,00m, 12,00m, 31,00m, 31,50m, 34,00m, 8,00m, 18,00m, 50,00m, 20,00m, 25,00m, 21,00m, 46,30m, 24,50m, 33,00m, 44,00m, 40,50m, 27,50m, 21,50m, 41,00m, 19,00m, 24,00m, 20,00m e 50,00m; do lado direito por onde confronta com um buraco que dá acesso ao mar, mede uma linha reta 93,00m, e, do lado esquerdo por onde confronta com o remanescente da área mede 360,00m, tudo de conformidade com a planta aprovada pela PMN sob o nº 40/05027/83 de 15/12/1.983; Que, na Av-07 em 17/04/1.986, consta (DESMEMBRAMENTO) – Certifico e dou fé que, por Certidão da PMN datada de 31/03/1.986, planta de desmembramento aprovada em 10/01/1.986, sob o nº 4523/6034, pela petição nº 4005830/85, pela qual se prova que a área de terras acima matriculada, designada pela PMN como Gleba 01, inscrição nº 060.710-1, foi desmembrada em duas outras: **Gleba 01-B e Gleba 01-A**; Ficando a **Gleba de nº 01-B da Rua das Orquídeas**, (antiga Rua 001), assim caracterizada: 26,00m de frente para a Rua das Orquídeas; uma linha com 056 segmentos: 63,00m mais 46,00m mais 13,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 31,00m mais 31,50m mais 34,00m mais 8,00m mais 18,00m mais 50,00m mais 20,00m mais 25,00m mais 21,00m mais 46,30m mais 24,50m mais 33,00m mais 44,00m mais 40,50m mais 27,50m mais 21,50m mais 41,00m mais 19,00m mais 24,00m mais 20,00m mais 50,00m mais 46,00m mais 33,50m mais 19,00m mais 24,00m mais 24,50m mais 43,00m mais 32,50m mais 45,00m mais 12,00m mais 13,00m mais 24,00m mais 18,50m mais 13,00m mais 46,00m mais 20,00m mais 43,00m mais 21,50m mais 21,50m mais 18,00m mais 28,50m mais 9,00m mais 45,00m mais 24,00m mais 49,00m mais 116,00m mais 45,90m mais 80,00m mais 17,50m mais 25,00m mais 27,00m de largura nos fundos, na vertente do morro das Andorinhas; por uma linha com 031 segmentos: 37,50m mais 42,00m mais 31,00m mais 20,00m mais 21,00m mais 12,00m mais 63,00m mais 20,00m mais 54,00m mais 56,00m mais 19,00m mais 64,00m mais 37,00m mais 64,00m mais 28,00m mais 53,00m mais 126,00m mais 48,00m mais 181,00m mais 57,00m

AAA 018889938

mais 222,00m mais 238,00m mais 35,00m mais 45,00m mais 37,00m mais 45,00m mais 45,00m mais 66,00m mais 35,00m mais 260,00m mais 93,00m de extensão pelo lado direito para o lote 003, Prainha, e Oceano Atlântico; e, outra linha com 004 segmentos de: 50,00m mais 50,00m mais 155,00m pelo lado esquerdo com os lotes 004 e 001 da Gleba 01-A; com a área de 416.046,75m<sup>2</sup>; **Gleba de nº 01-A** (inscrição nº 060.395-1) assim caracterizada: 15,50m de frente para a Rua 011; uma linha com 016 segmentos: 76,00m mais 21,50m mais 24,50m mais 34,50m mais 30,00m mais 53,60m mais 23,50m mais 28,00m mais 46,50m mais 57,50m mais 38,00m mais 37,00m mais 32,50m mais 51,00m mais 66,00m de largura nos fundos, na vertente do morro das Andorinhas; por uma linha com 005 segmentos: 62,00m mais 53,90m mais 117,50m mais 272,50m mais 155,00m de extensão pelo lado direito com a servidão, fundos dos lotes da quadra 001 e Gleba 01-B; e, outra linha com 003 segmentos de: 66,00m mais 290,50m mais 113,00m pelo lado esquerdo com os fundos dos lotes 033 à 041 da quadra 001, e Joaquim Neves de Souza ou sucessores; com a área de 98.240,00m<sup>2</sup>; Que, em 17/04/1.986, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a GLEBA 01-A, por último descrita, foi anexada ao lote de terreno nº 032 da quadra 001 da Rua 011, matriculado no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884; Que, na Av-08, em 20/05/1.986, consta (DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B) – Certifico e dou fé que, cumpridas que foram as determinações constantes da Lei 6.766 de 19/12/1.979, em seus Arts. 018 e 019, parágrafos e itens, procedo ao desmembramento da Área 01-B, em 035 outras áreas, designadas pelas siglas A.P. 001 à A.P. 035; Que a área remanescente, que margeia as laterais das áreas privativas de nºs. 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas de nºs. 019 à 035, e parte da de nº 018, numa extensão de 205,50m, foi considerada pela Municipalidade como "Área Condominial", com 368.375,76m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados; Que, em 18/05/1.987, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 028, foi matriculada sob o nº 20.324, folhas 163, no livro 2-D-4; Que, em 09/02/1.988, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, as áreas privativas nºs. 004 e 005, foram matriculadas sob os nºs. 20.798 e 20.799, folhas 207 e 209, nos livros 2-D-8 e 2-D-9; Que, em 06/04/1.988, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, em razão de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, a área privativa nº 015, da Rua "A", foi matriculada sob o nº 20.874, folhas 218, no livro 2-D-4; Que, em 12/10/1.989, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 017, foi matriculada sob o nº 22.460, folhas 080, no livro 2-E-0; Que, em 30/10/1.990, consta (CERTIDÃO) – Certifico e dou fé que, a área privativa nº 003, foi matriculada sob o nº 23.098, folhas 139, no livro 2-E-8, Que, em 16/05/1.997,





PROCNIT

Processo: 030/0000576/2020

Fls: 319

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
 Instituto Estadual do Ambiente  
 Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas

ASSUNTO:	Esclarecimentos sobre localização de Terreno
REQUERENTE:	Condomínio Village Itacoatiara

## I. ANÁLISE

O presente parecer técnico tem por objetivo responder o Ofício do Condomínio Village Itacoatiara, de 1 de abril de 2022, que solicita esclarecimentos acerca da área remanescente de matrícula RGI 13907-A.

### 1) Se a área remanescente de matrícula RGI 13907-A foi englobada pelo Parque da Serra da Tiririca:

Considerando a Lei Estadual nº 1.901, de 29 de novembro de 1991 e Lei Estadual nº 5079, de 3 de setembro de 2007, que dispõem sobre os limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET), podemos declarar que as **áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35**, encontram-se **totalmente inseridas nos limites do PESET**, com base em análise realizada em gabinete a partir da leitura do memorial descritivo, tendo como referência o trecho "É delimitada por uma linha perimetral com início na orla marítima no ponto 1 de coordenadas (NE 7 457.780,00; 700.790,00); segue na direção noroeste pelo limite do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar a testada do lado esquerdo da área particular AP 13 de coordenadas (NE 7 457.912,65; 700.733,15); segue na direção sudoeste pela lateral da área particular destinada ao reservatório de abastecimento de água potável do Condomínio Village Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.908,71; 700.723,96); segue na direção noroeste pelos fundos da área privativa destinada ao reservatório de água potável do Condomínio Village de Itacoatiara até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7 457.936,28; 700.712,14); segue na direção nordeste pelo lado da área privativa destinada ao reservatório de água potável até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 457.940,22; 700.721,33) segue na direção noroeste pela lateral direita da área privativa AP 18 até encontrar o fundo desta área privativa no ponto de coordenada (NE 7 457.977,91; 700.705,18); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privativas AP 18, AP 19, AP 20, AP 21, AP 22, AP 23 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7 458.030,94; 700.768,38); segue na direção nordeste pelo fundo das áreas privativas AP 24, AP 25, AP 26, AP 27, pelo fundo da área privativa condôminal referente ao jardim e fundo das áreas privativas AP 28, AP 29, AP 30, AP 31, AP 32, AP 33, AP 34, AP 35 até encontrar o ponto de coordenada (NE 7458.105,00; 700.955,00)."

Em suma, o Parque é limítrofe às áreas privativas supracitadas. Neste sentido, todo o remanescente dos fundos e laterais pertence aos limites de Proteção Integral do PESET.

### 2) Em caso de a área efetivamente pertencer ao Parque da Serra da Tiririca, se os condôminos do Condomínio Village Itacoatiara teriam direito à posse de tal área ou qualquer tipo particular de sua utilização ou usufruto.

Como a área pertence aos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca, que é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, não é permitido que os condôminos tenham direito a posse da área. De acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, Lei 9.985/2000, é permitido apenas o uso indireto dos atributos naturais, ou seja: aquele uso que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais. Ou seja, não é permitido qualquer tipo supressão de vegetação, limpeza de terreno, construção de infraestrutura e outros.

## II. CONCLUSÃO

Neste sentido, concluímos que áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18

14/04/2022 14:30

SEI/ERJ - 31394989 - Manifestação técnica instrumento contr. amb.

e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35 do Condomínio Village Itacoatiara, encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET.

O PESET, no uso de suas atribuições, declara que, s.m.j., **TEM A OPOR**, em relação à posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A.

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Verçosa Maciel, Adjunto**, em 12/04/2022, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **31394989** e o código CRC **B6D39627**.

Referência: Processo nº SEI-070029/000348/2022

SEI nº 31394989

Avenida Venezuela, 110 - Bairro Saúde, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20081-312  
Telefone:





*Nelson Leal Bastos Filho - Notário e Registrador*

*Em busca da excelência em serviços cartorários*



**Tel: (21) 2722.0065**

[www.cartorio16niteroi.com.br](http://www.cartorio16niteroi.com.br)

# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO  
TABELÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS  
SUBSTITUTO

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 324

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60

CERTIDÃO

Yonury  
Christina de Andrade  
Substituta  
18/06/2020

Assessoria dos Registrários e Registros do Estado do Rio de Janeiro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICO e dou fé. Com base no Artigo 369 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, aprovada pelo Provimento nº 12/2009 de 30.01.2009, **FAZ EXPEDIR** pelo processo de cópia reprográfica o seguinte: .....

ESTADO DO

## CERTIDÃO DE ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

LIVRO: 381

FOLHAS: 073/075

DATA: 18/06/1986

Esta certidão possui 05 folhas.

RIO DE JANEIRO

AAA 021338305

RUA EDUARDO LUIZ COSTA  
TELS. 719-9369 - 719-9978

ATO Nº 60  
TRASLADADO  
DISTRIBUIDA

ESCRITURA DE EXTINÇÃO DE CON-  
DOMINIO, NA FORMA ABAIXO:-

S A I B A M quantos este público instrumento de escritura /  
de extinção de condomínio, virem que aos 18 (DEZOITO) -----  
dias do mes de Junho, do ano de mil novecentos e oitenta e  
seis, nesta cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, em  
o Cartório do 169 Ofício, na Av. Amaral Peixoto, nº 507 slas  
405 a 408, Centro, compareceram como outorgantes recíproca-  
mente outorgados: 1) JOSE MARIA COELHO COSTA, industrial, ca-  
sado pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divor-  
cio com GIOCONDA MACACCHERO COSTA, do lar, ----- brasilei-  
ros, residentes na Praia de Icaraí, nº 409/1004 - Icaraí, Ni-  
terói, inscritos nos CPF sob o nº 128.968.887/72 e portado-  
res das identidades ele do IFP reg. nº 951.292 exp. em ////  
08/04/1964 e ela do IPF reg. nº 335.046 ---- exp. em ///  
12/01/1954; --- 2) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, /  
arquiteto, casado pelo regime da comunhão de bens antes da  
lei do divorcio com LEILA FERRO E SILVA, economista, - brasi-  
leiros, residentes na Rua dos Jasmim, nº 47 - Itacoatiara, /  
Niterói, inscritos no CPF sob o nº 049.212.327/68 e portado-  
res das identidades ele do IPF reg. nº 557.708 exp. em ////  
02/07/82 e ela do IPF reg. nº 815.591 ----- exp. em ////  
26/10/66 3) ALUISIO PITTA DA MATTA, industrial, brasileiro, /  
casado pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divor-  
cio com MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, do lar, brasileira,  
residentes na Praia de Icaraí, nº 491/1.401 - Icaraí, Nite-  
rói, inscritos no CPF sob o nº 013.871.897/00 e portadores /  
das identidades ele do IFP reg. nº 80.390.329 exp. em /////  
12/11/77 e ela do IFP reg. nº 0748338 ----- exp. em ////  
21/07/1976. - 4) VIVEKANANDA PONTES DA SILVA, médico, casado,  
pelo regime da comunhão de bens antes da lei do divorcio com  
VERA MARIA LAGE PONTES, bibliotecaria, brasileiros, residen-

*[Handwritten signatures and notes in the right margin]*

residentes na Rua Alzira Cortes, nº 05/1004 - Botafogo, Rio  
de Janeiro, inscritos no CPF sob o nº 001.177.067/87 e por  
tadores das identidades ele do CRM/RJ nº 52-06927-9 exp. em  
22/07/78 e ela do IFP reg. nº 1.735.344 ---- exp. em /  
24/03/1975. -- Os contratantes reconhecidos como os pró  
prios por mim, mediante identificação, do que dou fé. E, pe  
los outorgantes reciprocamente outorgados, falando cada /  
um por sua vez e em consonância, foi dito que são senhores/  
e legítimos possuidores em condomínio, de 35 (TRINTA E CIN  
CO) áreas de terras, e mais 01 (uma) área condominial de //  
368.375,76m2, desmembrados de maior porção da Gleba 1-"B", /  
situada em ITACOATIARA, com acesso pela Rua das Orquideas, /  
antiga Rua 01, no 2º distrito deste município, que após o /  
desmembramento as 35 áreas foram numeradas da seguinte ma  
neira: AP1: inscrita na PMN sob o nº 167.193; AP2: inscrita  
na PMN sob o nº 167.194; AP3: inscrita na PMN sob o nº ///  
060.710-1; AP4: inscrita na PMN sob o nº 167.195; AP5: ins  
crita na PMN sob o nº 167.196, todos com frente para a Rua/  
Particular "A"; AP6: inscrita na PMN sob o nº 167.197; AP7:  
inscrita na PMN sob o nº 167.198; AP8: inscrita na PMN sob  
o nº 167.199; AP9: inscrita na PMN sob o nº 167.200, todos/  
com frente para a Rua Particular "B"; AP10: inscrita na PMN  
sob o nº 167.201; AP11: inscrita na PMN sob o nº 167.202; /  
AP12: inscrita na PMN sob o nº 167.203; AP13: inscrita na /  
PMN sob o nº 167.204; AP14: inscrita na PMN sob o nº /////  
167.205; AP15: inscrita na PMN sob o nº 167.206; AP16: ///  
inscrita na PMN sob o nº 167.207; AP17: inscrita na PMN sob  
o nº 167.208; AP18: inscrita na PMN sob o nº 167.209; AP19:  
inscrita na PMN sob o nº 167.210; AP20: inscrita na PMN sob  
o nº 167.211; AP21: inscrita na PMN sob o nº 167.212; AP22:  
inscrita na PMN sob o nº 167.213; AP23: inscrita na PMN sob  
o nº 167.214; AP24: inscrita na PMN sob o nº 167.215; AP25:

PROC. Nº

Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 326

RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 153  
TELS. 719-9369 - 719-9978

Fls. 674

AP25: inscrita na PMN sob o nº 167.216; AP26: inscrita na /  
PMN sob o nº 167.217; AP27: inscrita na PMN sob o nº 167.218  
AP28: inscrita na PMN sob o nº 167.219; AP29: inscrita na /  
PMN sob o nº 167.220; AP30: inscrita na PMN sob o nº 167.221  
AP31: inscrita na PMN sob o nº 167.222; AP32: inscrita na /  
PMN sob o nº 167.223; AP33: inscrita na PMN sob o nº /////  
167.224; AP34: inscrita na PMN sob o nº 167.225; AP35: /////  
inscrita na PMN sob o nº 167.226, todas com frente para a /  
Rua Particular "A"; e 01 (UMA) área Condominial de /////  
368.375,76m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o nº 167.227, considerada/  
remanescente; II) Que os outorgantes reciprocamente outorga-  
dos adquiriram os ditos imóveis em maior porção nos termos /  
dos seguintes títulos: a) Escritura de compra e venda, lavra-  
da no 18º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 3.287, fls. 193  
em 04/01/82, registrada na 7ª Circunscrição no livro 2-B-7 /  
fls. 115vº matrícula 13.907; a.1) Escritura de compra e ven-  
da, lavrada no 18º Ofício do Rio de Janeiro no livro 3288, /  
fls. 24 em 18/02/1982, registrada na 7ª Circunscrição no li-  
vro 2-B-7 fls. 115vº, matrícula 13.907; a.2) Escritura de /  
compra e venda, lavrada no 16º Ofício de Niterói, no livro /  
318 fls. 056 em 01/02/1985, registrada na 7ª Circunscrição /  
no livro 2-B-4 fls. 115, matrícula 13.884; III) Que os outor-  
gantes reciprocamente outorgados de conformidade com os títu-  
los de propriedades acima mencionados, resolveram desmembrar  
a maior porção em duas glebas, dentre elas, a designada pela  
GLEBA 1-"B", registrada na 7ª Circunscrição de Niterói, no /  
livro 2-B-7 fls. 115, matrícula nº 13.907, nesta Gleba fize-  
ram um desmembramento de acordo com a planta de condomínio /  
aprovada em 10/01/86, devidamente registrada nesta matrícula  
nos moldes da Lei 6.766 de 19/12/79; IV) Que possuindo como/  
possuem os ditos imóveis, livres e desembaraçados de todo e  
quaisquer ônus reais, judiciais, ou extra-judiciais, deles /

*[Handwritten signatures and notes in the right margin]*

deles, pela presente escritura e na melhor forma de direito resolveram de comum acôrdo extinguir o condominio existente entre os outorgantes da seguinte maneira: A) Aos condôminos JOSÉ MARIA COELHO COSTA e s/m GIOCONDA MACACCHERO COSTA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: A.1) Áreas AP-1 com 1.301,50m<sup>2</sup>, com valor de CZ\$2.821,43; AP-8 com 1.505,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-12 com 2.113,95m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-14 com 466,85m<sup>2</sup> com o valor de // // // CZ\$2.671,43; AP-18 com 1.129,00m<sup>2</sup> com o valor de // // // // CZ\$2.621,43; AP-19 com a área de 841,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-34 com a área de 876,00m<sup>2</sup>, com o valor de / CZ\$2.621,43; e AP-35 com a área de 1.147,19m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; B) Aos condôminos PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA e sua mulher LEILA FERRO E SILVA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: B.1) Areas AP-5 com 1.610,00m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$2.821,43; AP-6 com 1.735,80m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-10 com 2.140,37m<sup>2</sup>, com o valor de / CZ\$2.140,37; AP-16 com 502,56m<sup>2</sup>, com o valor de // // // // CZ\$2.671,43; AP-24 com 705,25m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$ // // // // CZ\$2.621,43; AP-25 com 773,31m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$ // // // // CZ\$2.621,43; AP-32 com 870,00m<sup>2</sup> com o valor de CZ\$2.621,43; e AP-33 com 870,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; C) Aos condôminos ALUISIO PITTA DA MATTA e sua mulher MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, ficam pertencendo os seguintes imóveis: C-1) Areas AP-2 com 1.345,50m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-7 com 1.582,50m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-13 com 3.178,08m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43; AP-17 com 521,25m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-22 com 874,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.621,43; AP-23 com 771,50m<sup>2</sup> com o valor de // // // // CZ\$2.671,43; AP-30 com 905,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43 e AP-31 com 865,82m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; D) Aos /

*Paulo Romero de Castro Menezes Silva*  
*Leila Ferro e Silva*  
*Aluisio Pitta da Matta*  
*Maria Cristina Costa da Matta*

RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 100  
TELS. 719-9389 - 719-9978

Fls. 075

D) Aos condôminos VIVEKANANDA PONTES DA SILVA e sua mulher /  
 VERA MARIA LAGE PONTES, ficam pertencendo os seguintes imó-  
 veis: D-1) Áreas AP-4 com 1.585,00m<sup>2</sup>, com o valor de /////  
 CZ\$2.821,43; AP-9 com 2.113,01m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.821,43  
AP-11 com 1.638,81m<sup>2</sup>, como valor de CZ\$2.821,43; AP-15 com/  
 525,00m<sup>2</sup>, com o valor de CZ\$2.671,43; AP-20: com 896,50m<sup>2</sup>, /  
 com o valor de CZ\$2.621,43; AP-21 com 929,06m<sup>2</sup>, com o valor/  
 de CZ\$2.621,43; AP-28 com 987,30m<sup>2</sup>, com o valor de /////  
 CZ\$2.621,43; AP-29 com a área de 967,50m<sup>2</sup>, com o valor de  
 CZ\$2.621,43; E) Os outorgantes reciprocamente outorgados per  
 manecerão em condomínio com os seguintes imóveis: E-1) Áreas  
AP-3 com 5.136,17m<sup>2</sup>, existindo nesta área benfeitorias e /  
 acessões representadas por uma casa residencial com as se  
 guintes divisões: Pavimento inferior- Garagem, Biblioteca, /  
 Adega e Varanda; Pavimento Térreo: Sala, Terraço, 03 Quartos  
 02 Banheiros, 01 Lavabo; Cozinha, Área de Serviço, Banheiro/  
 de Serviço; Quarto de empregada e depósito, com o valor esti  
 mativo de CZ\$10.271,43; E-2) Áreas AP-26 com 709,94m<sup>2</sup>, com  
 o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-3) Area AP-27 com ///  
 809,25m<sup>2</sup>, com o valor estimativo de CZ\$2.621,43; E-4) Area /  
 Condominal com 368.375,76m<sup>2</sup>, sem valor declarado; Que não há  
 necessidade de tornas e compensações pelo fato de as unida-  
 des que ficaram pertencendo ao casal de Aluisio Pitta da Mat  
 ta ter area total superior ao que coube ao casal de Viveka-  
 nanda Pontes da Silva, estas superiores os que couberam ao /  
 casal de Jose Maria Coelho Costa, e estas superiores as que  
 couberam ao casal de Paulo Romero de Castro Menezes Silva; /  
 que a divisão feita está de acordo com a planta levantada e  
 da qual fica com cada um das partes com cópia devidamente as  
 sinada por todos; que eles outorgantes reciprocamente outor  
 gados, por estarem de inteiro acordo, fazem a presente boa, /  
 firme e valiosa por todos os títulos de direito por si, seus

*[Handwritten signatures and marks in the right margin]*

seus herdeiros e sucessores. "Não existe fato gerador do I.T.B.I., em virtude de não haver reposição a qualquer um / dos condôminos, conforme, receitua o Decreto Lei nº 413 de / 13/02/79 Art. 71 §§ XIV item 3". A S S I M justos e contra- / tados me pediram lhes lavrasse a presente escritura a qual / lhes sendo lida em voz alta, deixando de comparecer as teste- / munhas, como dispõe o Provimento 18/81 de 21/10/81, da Corre- / gedoria Geral de Justiça, deste Estado. Acharam conforme, ou- / torgaram, aceitaram e assinaram todos. CERTIDÃO DO ART: 19 / §§ 19 e 29. Certifico que as custas referente ao presente / ato no valor de CZ\$ 1.121,93 ---- pela extinção de condômi- / nio,, Tabela VIII, Letra " Z " que deverão ser recolhidas ao / BANERJ no próximo dia últi. Em *Adilson* ADILSON PESSA- / NHA RIBEIRO, Técnico Judiciário Juramentado, matrícula nº // 06/1751, lavrei, li o presente ato colhendo as assinaturas:

Em tempo declaro: Que as outorgantes reciprocamente outorgadas GIOCONDA MACACCHERO COSTA, encontra-se inscrita no CIC sob / o nº 777.365.837/49; e, LEILA FERRO E SILVA, encontra-se / inscrita no CPF sob o nº 283.582.017/53.

TABELIÃO:

*Jose Maria da Cunha*

JOSE MARIA DA CUNHA FILHO.

JOSE MARIA COELHO COSTA.

*Jose Maria Coelho Costa*

GIOCONDA MACACCHERO COSTA.

*Gioconda Macacchero Costa*

PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA.

*Paulo Romero de Castro Menezes Silva*

LEILA FERRO E SILVA.

*Leila Ferro e Silva*

ALUISIO PITTA DA MATTA.

*Aluisio Pitta da Matta*

MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA.

*Maria Cristina Costa da Matta*

VIVEKANANDA PONTES DA SILVA.

*Vivekananda Pontes da Silva*

VERA MARIA LAGE PONTES.

*Vera Maria Lage Pontes*

# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

NELSON LEAL BASTOS FILHO  
TABELIÃO E OFICIAL DE REGISTRO

JORGE LUIS DE BARROS  
SUBSTITUTO

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 331

R. Maestro Felício Toledo, 519 LJ 101 – Centro-Niterói-RJ – CEP 24030-106 – Tel. (21) 2722-0065 – atendimento@cartorio16niteroi.com.br

Cartório 16º Niterói  
Ana Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituto  
Mat. 94/15499

LIVRO: 381 - FOLHA: 073 / 075 - ATO: 60

CERTIDÃO

Final da CERTIDÃO DE ESCRITURA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO lavrada nestas notas no Livro 381, folhas 073/075, em 18/06/1986, expedida pelo processo de cópia reprográfica, conforme a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Rio de Janeiro, constando 03 (três) folhas de cópia reprográfica correspondente ao Ato completo e 02 (duas) folhas impressas relativas à capa e ao fechamento da certidão, todas devidamente rubricadas. Extraída em 17 de dezembro de 2021. Eu,  Ana Cristina de Andrade Amorim dos Santos, Escrevente Matr. 94/15499 a subscrevo e assino.

Cartório 16º Niterói  
Ana Cristina de Andrade  
Amorim dos Santos  
Substituto  
Mat. 94/15499



País: Jurídico - TJE RJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
EEAD74035-CDM  
Consulte a validade do selo em  
<https://www3.jus.br/iletronicos>

Certidão	.....
Arg/Desarquivamento	.....
Buscas	..... 0,00
FETJ	..... R\$ 17,21
FUNDPERJ	..... R\$ 4,30
FUNDPERJ	..... R\$ 4,30
FUNARPEN	..... R\$ 3,44
ISS	..... R\$ 1,72
Total	..... R\$ 30,97

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA021338306

## Nossos Objetivos

### Qualificação

estamos constantemente investindo na qualificação dos nossos funcionários, objetivando criar um processo contínuo de eficiência e agilidade para com isso satisfazer os nossos clientes, que são os responsáveis pela nossa garra, entusiasmo e motivação.

### Investimentos

com o foco voltado para a agilidade e a segurança do andamento dos nossos trâmites internos, contamos com um moderno sistema informatizado que dispõe de hardwares de última geração e softwares desenvolvidos especialmente para serviços cartorários.

### Satisfação

contamos com as instalações mais modernas da cidade, com amplas salas de reunião e sistema permanente de monitoramento oferecendo todo o conforto e segurança aos nossos clientes.

## Nossos Serviços

### Escrituras / Testamentos / Procurações / Certidões

Compra e venda, Promessa de Compra e Venda, Doação, Doação com Reserva de Usufruto, Declaratória, Cessão de Direitos Aquisitivos, Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, Pacto Antenupcial, Retificação, Ratificação, Aditamento, e outras.

### Reconhecimento de Firmas / Autenticações

Abertura de Firmas, Reconhecimento por Semelhança ou por Autenticidade.

### Registro de Imóveis de toda Região Oceânica

Registro de Imóveis, Averbações, Buscas Nominais ou Verbais, Certidões de Ônus, Quinzenária, Vintenária e demais.

## SÓ É DONO QUEM REGISTRA!

O titular de um imóvel só se torna legítimo dono do mesmo após registrar o seu título de propriedade no Cartório de Registro privativo da área em que o mesmo está localizado. O ideal é dar entrada no registro logo após a assinatura da escritura. Com o ato do registro, o titular do imóvel torna público o seu direito passando a ter, em face de terceiros, todo o tipo de defesa de sua propriedade, evitando ainda a incidência de penhora originada de eventual e futura execução em nome do antigo proprietário.



Instituição comprometida com o meio ambiente



Instituição comprometida com as causas sociais

# CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI

C.G.C. 30.589.543/0001-57  
AV. AMARAL PEIXOTO, nº 507/ 4º ANDAR  
TEL.: 717-9712

O Oficial do Registro de Imóveis da 7ª  
Circunscrição de Niterói, 2º Distrito-----

CERTIFICA e portada que, foi o presente título protocolado sob o nº 87.870, as fls. 240 do livro 1-B, sendo averbada sob o nº 09, livro 2E-7 fls. 115, matr. 20.907; sob o nº 005, livro 2D-1, fls. 229, matr. 20.781; sob o nº 05, livro 2D-2, fls. 241, matr. 20.782; sob o nº 04, livro 2E-8 fls. 139, matr. 23.098; sob o nº 04, livro 2D-8 fls. 207, matr. 20.798; sob o nº 004, livro 2D-9, fls. 209, matr. 20.799; sob o nº 07, livro 2E-3, fls. 145, matr. 23.143; sob o nº 04, livro 2D-4 fls. 290, matr. 21.584; sob o nº 04, livro 2D-5 fls. 242, matr. 21.075; sob o nº 03, livro 2E-3, fls. 124, matr. 22.933; sob o nº 05, livro 2E-2, fls. 63, matr. 21.982; sob o nº 02, livro 2E-4, fls. 127, matr. 22.934; sob o nº 03, livro 2D-7, fls. 221, matr. 20.887; sob o nº 07, livro 2D-7, fls. 274, matr. 21.417; sob o nº 05, livro 2D-8, fls. 216, matr. 20.888; sob o nº 04, livro 2D-4 fls. 218, matr. 20.874; sob o nº 06, livro 2E-3, fls. 28, matr. 21.983; sob o nº 06, livro 2E-0, fls. 80, matr. 22.460; sob o nº 04, livro 2D-9, fls. 290, matr. nº 21.587; sob o nº 04, livro 2D-0, fls. 292, matr. 21.590; sob o nº 02, livro 2E-6, fls. 139, matr. 23.036; sob o nº 003, livro 2E-7, fls. 137, matr. 23.037; sob o nº 04, livro 2D-5, fls. 294, matr. 21.585; sob o nº 03, livro 2D-6, fls. 290, matr. 21.586; sob o nº 05, livro 2E-4 fls. 30, matr. 21.984; sob o nº 05, livro 2E-5 fls. 34, matr. 21.985; sob o nº 02, livro 2D-9, fls. 168, matr. 20.399; sob o nº 02, livro 2D-4 fls. 170, matr. 20.394; sob o nº 02, livro 2D-4 fls. 163, matr. 20.324; sob o nº 02, livro 2E-8, fls. 133, matr. 23.038; sob o nº 04, livro 2D-7, fls. 291, matr. 21.587; sob o nº 04, livro 2D-8, fls. 288, matr. 21.588; sob o nº 05, livro 2E-4, fls. 162, matr. 23.274; sob o nº 07, livro 2E-6 fls. 30, matr. 21.986; sob o nº 06, livro 2E-1, fls. 06, matr. 21.591; sob o nº 06, livro 2E-2 fls. 23, matr. 21.592 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO "VILLAGE ITACOATIARA" sito a rua Das Orquídeas, em Itacoatiara

Niterói, 14 de Janeiro de 2002.

*Isabel Cristina Viana Gebara*  
O OFICIAL.-

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO  
Leandro R.  
Escr.

CONVENÇÃO  
ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DO "VILLAGE ITACOATIARA"

PARTE I  
DO CONDOMÍNIO

- Art. 1º - Parcelamento da Área 1B da Rua das Orquídeas em Itacoatiara, com 416.046,75 m<sup>2</sup> no 2º Dist. De Niterói adquirido em maior porção, pelos condôminos em 10/09/81 escritura lav. Pelas notas do 18º of. do Rio de Janeiro devid. Registrada no RGI da 7ª circ. De Niterói, no liv.2 B7, f. 115 v. em 20/05/86 e L. 2D7 f. 68, mat. 13907 de conformidade com proj. aprov. através Proc. 40/5027/83 da PMN, em 35 Aps e uma área condominial, destinados ao uso residencial de acordo com a Lei 4591, art. 8º de 16/12/1964.
- Art. 2º - As áreas Privativas destinam-se, exclusivamente, à edificação de unidades residenciais unifamiliares, independentes, autônomas, indivisíveis, térreas ou assobradadas, sendo permitida a construção de uma única residência em cada Área Privativa.
- Art. 3º - São consideradas partes de uso comum as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, psqueiro, áreas condominiais e benfeitorias construídas ou que se vierem a construir, casas de máquinas, bombas, equipamentos e tudo mais que se destinar ao uso comum.
- Art. 4º - São partes de propriedade exclusiva aquelas pertencentes a cada condômino compreendendo a Área Privativa e as acessões que sobre a mesma se levantarem.
- Art. 5º - As Áreas Privativas não poderão ser desmembradas, sendo expressamente proibido o fracionamento que resulte em metragem menor do que a originalmente aprovada.
- Art. 6º - As Áreas Privativas não poderão ser remembradas a áreas ou lotes situados fora dos limites do Condomínio.

Art. 7º - São expressamente proibidas:  
a) Construção de muros nas partes limitrofes das áreas privativas (A.P.) com as calçadas, Parques e

*[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including names like 'Flora', 'Am', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', 'AA', 'BB', 'CC', 'DD', 'EE', 'FF', 'GG', 'HH', 'II', 'JJ', 'KK', 'LL', 'MM', 'NN', 'OO', 'PP', 'QQ', 'RR', 'SS', 'TT', 'UU', 'VV', 'WW', 'XX', 'YY', 'ZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ', 'AAA', 'BBB', 'CCC', 'DDD', 'EEE', 'FFF', 'GGG', 'HHH', 'III', 'JJJ', 'KKK', 'LLL', 'MMM', 'NNN', 'OOO', 'PPP', 'QQQ', 'RRR', 'SSS', 'TTT', 'UUU', 'VVV', 'WWW', 'XXX', 'YYY', 'ZZZ']*

- áreas adjacentes aos demais A.P., sendo permitida a construção de uma base de, no máximo, 15 cm de altura;
- b) Exercício de qualquer atividade industrial ou comercial;
  - c) Remoção de cercas vivas de A.P. limítrofes com partes comuns do "village";
  - d) Utilização diversa da finalidade de residência ou usando-a de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos;
  - e) Embaraço ao uso das partes comuns;
  - f) Uso e gozo exclusivo por qualquer condômino das partes comuns, sob qualquer pretexto;
  - g) Colocação de materiais de construção nas ruas e outras partes comuns;
  - h) Pavimentação de calçadas e das demais partes comuns limítrofes às A.P.;
  - i) Construção nas A.P. situadas entre as ruas e o mar de edificações que possuam mais do que um pavimento acima do nível da rua, salvo nas A.P. de nºs 1 e 2, 14, 15, 16 e 17, onde serão permitidas até dois pavimentos acima do nível da rua, por força de suas condições topográficas. A diferença de nível entre rua e A.P. deverá ser tomada como referência a existente no meio da testada de cada Área Privativa;
  - j) Pintura ou afixação de letreiros, cartazes, faixas ou quaisquer outros meios de comunicação visual ou auditiva em qualquer parte dos imóveis ou dependências do "village" ou fora de seus limites, porém a ele se referindo;
  - l) Promoção de desmatamento e desarborização nos limites do Condomínio;
  - m) Utilização de serviços particulares dos empregados do Condomínio nos horários regulamentares de trabalho;
  - n) Existência de animais de propriedade de condôminos, soltos nas ruas e demais áreas comuns;
  - o) A promoção de obras ou quaisquer benfeitorias em áreas comuns por iniciativa de condôminos sujeita rá, o transgressor ao pagamento de multa de 20 (vinte

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including "JL", "AM", and several illegible scribbles.

te) salários-mínimos, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não desfizer no prazo que lhe for estipulado;

p) A construção de muros somente será permitida nas áreas limítrofes do "village" com as que não lhe pertençam, ouvido o Conselho da Comunidade;

q) Atirar lixo ou dejetos ao mar. Esta prática sujeitará o infrator a uma multa no valor de 40 (quarenta) ORTN. O lixo deverá ser embalado em sacos plásticos e colocado junto à entrada de cada residência, nos horários de recolhimento a serem estipulados pela Administração do "Village";

r) O uso de armas de fogo, ar comprimido e atiradeiras, dentro dos limites do "Village", inclusive nas Áreas Privativas;

s) A prática da caça, aprisionamento e matança de animais e pássaros nativos. O condômino responderá por si, por prepostos, empregados, convidados, parentes, com o pagamento de uma multa no valor de 50 (cinquenta) ORTN por pássaro ou animal abatido ou aprisionado. Excluem-se deste item os animais venenosos ou perigosos ao ser humano;

t) Tráfego de veículos com carga superior a 5 (cinco) toneladas, excluído o peso próprio do veículo, visando, desta forma, evitar acidentes. Os danos físicos e materiais, decorrentes de acidentes com veículos, máquinas e explosivos serão da inteira responsabilidade do condômino;

u) Manter veículo estacionado no logradouro. Todas as unidades deverão possuir estacionamento capaz de acomodar os veículos pertencentes aos moradores.

Art. 8º - São serviços básicos do "village", no atendimento à comunidade:

a) Promoção de corte e limpeza dos gramados dos terrenos não edificados e das unidades residenciais;

b) Promoção de corte e limpeza da grama das calçadas;

c) Promoção de limpeza sistemática e permanente das ruas e partes comuns;

d) Manutenção dos serviços de portaria e de vigilância;

FL  
An

*[Handwritten signatures and initials]*

- 4 -
- e) Fornecimento de água às unidades residenciais, bem como seu respectivo tratamento;
  - f) Manutenção do calçamento das ruas e demais áreas de passagem comum;
  - g) Manutenção das áreas de lazer e demais partes de recreação;
  - h) Conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns do "Village", promovendo, inclusive, o replantio das árvores mortas;
  - i) Manutenção das atividades infra-estruturais, tais como calçamento, água, esgotos, luz e comunicação interna e externa.

PARTE II  
DOS ÓRGÃOS DO "VILLAGE"

Art. 9º - São órgãos do "Village":

- a) Assembléia Geral de Condôminos;
- b) Conselho Consultivo;
- c) Conselho Fiscal;
- d) Administração.

Seção I

Da Assembléia Geral de Condôminos

Art. 10º - Assembléia Geral é o poder máximo de manifestação de vontade do Condomínio e que fará executar suas decisões por intermédio do Conselho Consultivo, do Conselho Fiscal e do Síndico.

Art. 11º - À Assembléia Geral compete:

- a) Eleger e destituir o Síndico, Sub-Síndicos e demais membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- b) Aprovar, anualmente, o Plano de Interesse do Condomínio e respectiva Programação Orcamentária;
- c) Fixar a taxa de Condomínio;

*[Handwritten signatures and initials are present in the left margin and below the text, including a large signature at the top left and several smaller ones below.]*

- d) Julgar os atos da Administração;
- e) Autorizar despesas superiores a 20 (vinte) salários-mínimos;
- f) Deliberar sobre o Fundo de Reserva;
- g) Designar comissões;
- h) Aprovar obras, bem como a imposição de taxas especiais;
- i) Delegar atribuições ao Síndico e ao Conselho Consultivo;
- j) Revogar ou reformar decisões do Conselho Consultivo e da Administração;
- l) Revogar ou reformar a presente Convenção, com votos dos condôminos que representem 2/3 do total;
- m) Homologar a prestação de contas da Administração, previamente subscrita pelo Conselho Fiscal.

Art. 12º - A Assembléia Geral de Condôminos reunir-se-á:

- a) Ordinariamente, em julho de cada ano, para homologar as contas do exercício anterior, com prévio parecer do Conselho Fiscal, aprovar a taxa de Condomínio, o Plano de Interesse do Condomínio e as demais medidas definidas nesta Convenção, como sendo de suas atribuições primordiais;
- b) Extraordinariamente, sempre que for necessário, em qualquer data.

Art. 13º - As Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas por carta convocativa, sob registro postal ou entregue contra-recibo.

§ 1º - As convocações serão feitas com antecedência mínima de 7 (sete) dias e nela constarão, obrigatoriamente:

- a) Dia, hora e local da Assembléia;
- b) Assuntos que serão tratados;
- c) Quorum com que se reunirá;
- d) Nome do Convocante.

§ 2º - As Assembléias Gerais Ordinárias serão convocadas pelo Síndico. Se este não o fizer, no prazo estabelecido, qualquer condômino poderá fazê-lo.

§ 3º - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, Conselho Consultivo ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/10 da comunidade.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and initials scattered across the bottom.

Art. 14º - As Assembléias serão dirigidas por mesa constituída pelo Presidente e um Secretário, sendo este escolhido por aquele.

§ único - Das deliberações tomadas na Assembléia serão realizadas as comunicações, por escrito, através de circular remetida a todos os condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 15º - O condômino que estiver em atraso com quaisquer pagamentos devidos ao Condomínio não terá direito a voto.

§ único - É permitida a votação, por procuração.

Art. 16º - As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os condôminos, inclusive aqueles que dela não tomam parte ou que votarem, contrariamente, às matérias aprovadas.

Art. 17º - Das reuniões havidas nas Assembléias Gerais, serão lavradas Atas e transcritas no livro próprio.

Seção II

Do Conselho Consultivo

Art. 18º - O Conselho Consultivo é órgão normativo e deliberativo do "Village" e é constituído de 5 (cinco) membros efetivos e 3 (três) suplentes, todos proprietários.

§ único - O Conselho Consultivo terá um Presidente e um Secretário, eleitos entre si.

Art. 19º - São, ainda, atribuições do Conselho Consultivo:

- a) Coordenar e acompanhar a execução do Plano de Interesse do "Village" aprovado, anualmente, pela Assembléia Geral;
- b) Recomendar ao Síndico todas as medidas reputadas, necessárias ao eficaz funcionamento do "Village";
- c) Apreciar todos os projetos que envolvam modificações nas condições paisagísticas naturais, urbanísticas, estéticas e infra-estruturais do "Village";
- d) Baixar normas de construção das fachadas das residências a serem edificadas no "Village", e examinar os projetos;
- e) Zelar pela preservação do patrimônio material.

*[Handwritten signatures and initials are present in this section, including names like 'Am', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z' and various initials.]*

2 - 7 -

- paisagístico, urbanístico e condições infra-estruturais e naturais do "Village";
- f) Zelar pelo rigoroso cumprimento da Convenção do "Village";
  - g) Subscrever, juntamente com o Síndico, atos e providências administrativas que resultem em aplicação de penalidades e multas.

§ Único - As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pela maioria de seus membros.

Art. 20º - Os membros do Conselho Consultivo terão mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por igual período, uma única vez.

Art. 21º - As reuniões do Conselho Consultivo são Ordinárias, 1 (uma) vez por mês, e Extraordinárias, sempre que necessárias.

§ Único - 3 (três) membros do Conselho poderão, a qualquer tempo, convocar reunião do Conselho Consultivo, em caráter extraordinário.

Seção III  
Do Conselho Fiscal

Art. 22º - O Conselho Fiscal é órgão colegiado do Condomínio que tem por finalidade acompanhar e fiscalizar a gestão financeira, zelando pelo bom e regular emprego de seus recursos financeiros.

Art. 23º - O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e suplentes, em igual número, escolhidos pela Assembleia Geral.

Art. 24º - Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Pronunciar-se sobre as contas apresentadas pela Administração do Condomínio;
- b) Aprovar os balancetes mensais, bem como o balanço e a prestação anual de contas do Condomínio;
- c) Registrar e examinar, a qualquer tempo, documentos, livros ou papéis relacionados com a administração financeira do Condomínio;

*[Handwritten signatures and initials covering the bottom portion of the page, including names like AM, AS, and others.]*

- 8 -
- d) Denunciar as irregularidades que encontrar, sugerindo as medidas que considerar úteis ao Condomínio;
  - e) Emitir parecer sobre alienação ou oneração de bens imóveis e patrimoniais.

§ único - O Conselho Fiscal reunir-se-á mensalmente.

#### Seção IV

#### Da Administração do "Village"

Art. 25º - A Administração é exercida pelo Síndico, assessorado por 2 (dois) Sub-Síndicos, sendo primeiro e segundo Sub-Síndicos com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

§ 1º - Compete ao Síndico:

- a) Administrar as atividades gerais do "Village", coadjuvado e assessorado pelo Conselho Consultivo;
- b) Executar planos de interesse do "Village", aprovados anualmente pela Assembléia Geral;
- c) Diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e patrimoniais do "Village", e zelar pela qualidade dos serviços de interesse da comunidade;
- d) Arrecadar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- e) Zelar pela segurança do "Village", coordenando e controlando os serviços de portaria e vigilância diurna e noturna;
- f) Coordenar e controlar a produtividade dos serviços do Condomínio;
- g) Admitir e dispensar o pessoal a serviço do "Village", de acordo com o quadro aprovado pela Assembléia Geral;
- h) Propor a aplicação de multas aos transgressores da Convenção, através de ato próprio, subscrito pelo Conselho Consultivo;
- i) Diligenciar, a fim de que, nas escrituras de compra e venda, nos contratos de locação e outros títulos que transfiram a propriedade ou posse dos imóveis, conste a cláusula que obrigue o cessionário a respeitar as disposições desta Convenção;

#### PARTE III

#### DAS TAXAS, DAS COBRANÇAS E DAS DESPESAS COMUNS

#### Seção I

Das Taxas

- j) Movimentar a conta bancária do Condomínio;
- l) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e demais normas internas, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral e do Conselho Consultivo;
- m) Elaborar e propor projetos de ocupação e benfeitorias dos parques comuns, ouvindo o Conselho Consultivo;

§ único - O "Village", através de sua Administração, poderá conceder prêmios aos melhores jardins e plantações ornamentais;

- n) Propor a imposição de taxas especiais para despesas de investimento, ouvida a Assembléia Geral;
- o) Estabelecer normas para o estacionamento de veículos, na medida em que esta necessidade se impuser.

§ 2º - Compete aos Sub-Síndicos:

- a) Assessorar, quando necessário, o Síndico assim como substituí-lo pela ordem, em seu impedimento.

Art. 26º - O Síndico será responsabilizado, civil e criminalmente, pelos danos e prejuízos que causar ao "Village", por culpa, dolo ou omissão.

Art. 27º - O Síndico terá direito a um pró-labore mensal, a ser fixado pela Assembléia Geral.

Art. 28º - No exercício de suas funções, poderá o Síndico delegar competência e responsabilidade para a co-gestão dos campos específicos de atividades do "Village".

§ 1º - A designação será formalizada através de ato próprio, baixado pelo Síndico.

§ 2º - Os condôminos designados terão a nomenclatura de coordenadores, e serão solidários e co-responsáveis pelos atos praticados pela Administração do "Village".

PARTE III

DAS TAXAS, DAS COBRANÇAS E DAS DESPESAS COMUNS

Seção I

Das Taxas

*[Handwritten signatures and initials are present in this section, including 'LZ', 'Kof', 'Am', and several illegible signatures.]*

Art. 29º - As taxas do "Village" classificam-se em:

- a) Taxa mensal;
- b) Taxas especiais.

Art. 30º - A taxa mensal é o valor fixado de contribuição, destinado às despesas de conservação do "Village", às obras necessárias ao uso comum e à prestação dos serviços de interesse geral.

Art. 31º - A taxa mensal, correspondente a cada unidade, será igual a 1/35 do valor total das despesas previstas.

§ único - O ato de rememoração das A.P. adquiridas não exonerará o proprietário do pagamento de mais taxas correspondentes a tantas A.P. quantas forem adquiridas.

Art. 32º - As taxas especiais destinam-se à obtenção de receita, implementação de investimentos e de compromissos que não possam ser atribuídos e realizados com os recursos da taxa mensal;

§ 1º - Para o atendimento de cada despesa de investimento ou compromisso será votada uma taxa especial por Assembleia Geral Extraordinária.

§ 2º - O "Village" fará uma contribuição mensal à SOAMI, cujo valor será fixado pela Assembleia Geral.

## Seção II

### Das Cobranças

Art. 33º - A cobrança das contribuições será realizada até o dia 10 (dez) de cada mês.

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado no presente artigo fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e à multa de 10% (dez por cento) sobre o débito que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária, com base na variação de valor das ORTN.

§ 2º - O pagamento da multa não isenta o infrator das implicações legais, decorrentes da infração.

§ 3º - Em princípio, os débitos e as multas deverão ser cobrados, amigavelmente, cabendo ao Síndico, em caso de recusa, promover as medidas judiciais adequadas, por cujas despesas, inclusive as de advogado, responderá o infrator.

21 - 11 -

Seção III

Das Despesas Comuns

Art. 34º - As despesas comuns são todas aquelas que interessam à comunidade do "Village", ou que sejam dela decorrentes.

§ Único - São consideradas despesas comuns:

- a) Pagamento de salário e encargos sociais dos empregados do "Village";
- b) Aquisição de material de limpeza e conservação;
- c) Pagamento de luz, água e telefone de consumo comum;
- d) Aquisição de móveis, maquinarias e utensílios em geral, destinados às partes comuns, mediante coleta de preços ou concorrência;
- e) Custeio de publicações e de expedientes para o Condomínio;
- f) Remuneração dos serviços prestados por terceiros;
- g) Construção e conservação das benfeitorias;
- h) Manutenção das demais atividades infra-estruturais, áreas de lazer e de recreação do Condomínio.

Art. 35º - O condômino que causar danos materiais e aumento de despesas ficará responsável pelo respectivo dano ou excesso.

§ Único - Para os efeitos deste artigo o dano comprovadamente causado por condômino se não for objeto de providências por parte do Síndico do "Village", tornará este co-responsável pelo seu ressarcimento.

PARTE IV

FUNDO DE RESERVA

Art. 36º - O Fundo de Reserva destina-se a custear despesas eventuais, obras de conservação, reformas ou substituição de aparelhos, máquinas e equipamentos.

Art. 37º - Para a formação do Fundo de Reserva, cada condômino

*[Handwritten signatures and initials are present in the lower half of the page, including a large signature on the left and several smaller ones below the articles.]*

- 12 -

contribuirá com a taxa de 10% (dez por cento) sobre sua taxa mensal de manutenção.

§ único - O Fundo de Reserva ficará depositado em Caderneta de Poupança, em Estabelecimento oficial da rede Privada e/ou Estatal.

PARTE V

DO PLANO DE INTERESSE DO "VILLAGE"

Art. 38º - O Plano de Interesse do "Village" é o conjunto de metas e bases das ações e empreendimentos a serem realizados em cada ano.

Art. 39º - O Plano de Interesse do "Village" conterá, dentre outros:

- a) Prioridades infra-estruturais, nelas constantes as referentes a calçamento, água, esgotos, luz, comunicações, transportes e segurança;
- b) Prioridade de lazer e recreação;
- c) O quadro de empregados do "Village";
- d) Prioridade de contratação de serviços de terceiros;
- e) Prioridade de paisagismo e de conservação dos recursos naturais;
- f) Outras ações e empreendimentos de interesse da comunidade;
- g) Taxas especiais a serem cobradas;
- h) Hierarquização das prioridades.

Art. 40º - A hierarquia de prioridades fixadas no Plano de Interesse do "Village" deverá ser rigorosamente observada pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo, e só poderá ser alterada mediante manifestação de vontade da Assembléia Geral Extraordinária.

Art. 41º - É dever da Administração do "Village" encaminhar, até 30 (trinta) dias após a votação do Plano de Interesse do Condomínio, cópia do Plano a cada condômino.

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like An, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, and others.]*

PARTE VI

DAS PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art. 42º - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades:

- a) Pela infração dos dispositivos desta Convenção ou dos regulamentos aprovados, multa até 5 (cinco) salários-mínimos regionais, sendo cobradas em dobro no caso de reincidência;
- b) Pelo retardamento do pagamento de taxas ou outras obrigações devidas, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida e juros de 1% (um por cento) ao mês, consoante o estipulado pelo § 1º do artigo 33º da presente Convenção;
- c) As multas e juros moratórios serão creditados à conta do Fundo de Reserva.

Art. 43º - A aplicação das penalidades far-se-á através de comunicação formal do Síndico.

PARTE VII

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 44º - Cada condômino tem o direito de usar e fluir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, uns e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes de todos.

Art. 45º - São, ainda, direitos dos condôminos:

- a) Obtenção dos serviços de corte e limpeza de seus terrenos, calçadas e parques comuns;
- b) A obtenção dos serviços de portaria e de vigilância diurna e noturna com proteção à privacidade e segurança de cada unidade residencial;
- c) O fornecimento de água tratada, destinada ao consumo de cada unidade residencial e à manutenção dos respectivos jardins;

*[Handwritten signatures and initials are present in the left margin and below the text of Article 45.]*

- d) A obtenção de serviços permanentes e sistemáticos de manutenção dos calçamentos, limpeza das ruas e galerias de águas pluviais;
- e) O usufruto das áreas de lazer e de esportes, bem assim sua respectiva manutenção e conservação;
- f) A obtenção de serviços de manutenção e preservação das árvores comuns e demais recursos naturais localizados nos parques, calçadas e praças;
- g) A obtenção de serviço de comunicações internas e externas;
- h) A manutenção e o reparo das redes internas de comunicação, luz e força, águas, esgotos e águas pluviais;
- i) A representação contra ato praticado pela Administração ou por terceiros e que colidem com as vedações estipuladas no artigo 7º da presente Convenção.

§ único - O não atendimento permanente e sistemático dos itens constantes do presente artigo ensejará que cada condômino represente contra a Administração junto ao Conselho Consultivo ou perante a Assembléia Geral Extraordinária.

PARTE VIII

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 46º - São deveres primordiais dos condôminos:

- a) Respeito integral às proibições constantes do artigo 7º da presente Convenção;
- b) Pagamento das taxas de condomínio nas épocas próprias e com a pontualidade devida;
- c) Obedecer às normas baixadas pelo Conselho Consultivo para edificação das fachadas das residências, bem como para os projetos;
- d) Deixar um afastamento lateral mínimo de 1,50 metros da construção com a divisã das A.P.;
- e) Construir sistema de tratamento de piscina, prevendo a ligação desta, diretamente, à rede de águas pluviais;

Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large 'ZL' at the top left and several signatures below the list of duties.

- f) Preparo de obras com a colocação de materiais e organização do canteiro de obras dentro dos próprios terrenos sendo expressamente vedado o preparo, concretagem ou cimentação nas ruas calçadas e parques do "Village";
- g) Incentivar e preservar os recursos naturais, paisagísticos, a flora e a fauna;
- h) Colocação de caixas de depósitos de materiais de construção nas calçadas para os casos de terreno com declividade;
- i) Reservar em suas A.P. um mínimo de 60% (sessenta por cento) de área verde e/ou de áreas de recreação (piscinas, campo de volei etc.). Excetua-se neste item as Áreas Privativas de nºs 14, 15, 16 e 17, onde este percentual deverá ser de 50% (cinquenta por cento);
- j) É obrigatória a construção de um reservatório de água de, no mínimo, 5.000 (cinco mil) litros de capacidade em cada unidade;
- l) O corte de árvores somente será permitido para a construção de unidades residenciais. O corte nas áreas definidas no item "i" deste artigo, quando necessário, será obrigatoriamente reposto através do replantio;
- m) O condômino que mantiver animais domésticos deverá cercar, com tela protetora da marca "Pagé" ou similar, todo o perímetro de sua A.P., de modo a impedir a fuga dos mesmos para as áreas vizinhas.
- n) Executar, obrigatoriamente, as instalações sanitárias, fossas, filtros e sumidouros, em rigorosa obediência aos projetos aprovados pela FEEMA.

PARTE IX

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 479 - O "Village" fará a cobrança do rateio das despesas referentes à instalação da rede de energia elétrica entre os condôminos diretamente beneficiados pela passagem da mesma na testada de seus terrenos, por meio de taxa especial.

PARTE X

DISPOSIÇÕES FINAIS

*[Handwritten signatures and initials are present throughout the bottom half of the page, including a large signature on the left and several initials and smaller signatures on the right and bottom center.]*

*C. r.* - 16 -

Art. 48º - A presente Convenção obriga a todos os proprietários promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, locatários, seus herdeiros e sucessores.

Art. 49º - Aos casos omissos na Escritura de Convenção aplica-se, no que couber, a legislação vigente.

Niterói, 05 de Novembro de 2001.

- AP 01 Isaura dos Reis Lavouras
- AP 02 Isaura dos Reis Lavouras
- AP 03 Isaura dos Reis Lavouras
- AP 04 Isaura dos Reis Lavouras
- AP 05 Isaura dos Reis Lavouras
- AP 06 *[Signature]* 5ª ZONA SUBSIDIÁRIA  
FAZDA SABIDIN 92 OF
- AP 07 *[Signature]* 6ª OF
- AP 08 *[Signature]* 10ª OF + 3ª
- AP 09 *[Signature]* 6ª OF
- AP 10 *[Signature]* 3ª e 16ª OF
- AP 11 Divinópolis Lente 16ª e 16ª OF
- AP 12 Luiz Maria Correa Costa  
LOTENSOA COSTA MATTA 14ª OF
- AP 13 Valida Arizer 14ª OF

10º OFÍCIO - R. Davião Peixoto 97 Lj 3/4 - Icaraí, RJ.  
 Tit.: Edésio Ribeiro da Silva. Reconhecido por semelhança de  
 a firma dos ALEXANDRE COURY DE ALEVEDO SOUZA  
 Niterói - RJ, 02/01/02. Conf. Jur:  
 de Verdade.

(951316) *F. de Azevedo*  
 Titulo Sem de Justiça  
 Registrado Substituição  
 Matr. Q. 24.000 - J.S.J. Neto - E. Subs Mat. 66.3291



PROCNIT  
 Processo: 030/0000576/2020  
 Fls: 350



AP 14 *[Handwritten signature]*

AP 15 *Pré Louisy Vives Roseford*

AP 16 *Pré Louisy Vives Roseford*

AP 17 *[Handwritten signature]*

AP 18 *Claudio F. Martimelli*

AP 19 *Claudio F. Martimelli*

AP 20 *Diseñuando Pontes*

AP 21 *Rachel Carvalho de Mattos*

AP 22 *[Handwritten signature]*

AP 23 *[Handwritten signature]*

AP 24 *[Handwritten signature]*

AP 25 *[Handwritten signature]*

AP 26 *[Handwritten signature]*

AP 27 *[Handwritten signature]*

AP 28 *Diseñuando Pontes*

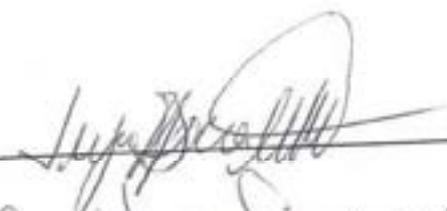
AP 29 *Diseñuando Pontes*

AP 30 *Isaura dos Reis Lavouras*

AP 31 *Isaura dos Reis Lavouras*

10º OFÍCIO  
 NITERÓI - RJ



AP 32  16º OF

AP 33 *for the ...* 4º e 16º OF

AP 34 *for the ...* 4º e 16º OF

AP 35 *for the ...* 4º e 16º OF

CARTÓRIO DO 16º. OFÍCIO DE NITERÓI  
 Av. General Falcão 587/4a. Andar-Centro  
 Recolha por Semelhança e firma de TATIANA DOS REIS LAMARCA, 20/11/2021, de testamento, de valor de R\$ 2.432,00.  
 FIRMAS: 2,17  
 de valor de R\$ 2.432,00.  
 Total: 2,17  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES  
 Escrevente Substituta  
 IAR14482

CARTÓRIO DO 16º. OFÍCIO DE NITERÓI  
 Av. General Falcão 587/4a. Andar-Centro  
 Recolha por Semelhança e firma de TATIANA DOS REIS LAMARCA, 20/11/2021, de testamento, de valor de R\$ 2.432,00.  
 FIRMAS: 2,17  
 de valor de R\$ 2.432,00.  
 Total: 2,17  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES

CARTÓRIO 16º OFÍCIO  
 Luciana Ornelas Guimarães  
 Escrevente Substituta

COMISSARIA GERAL  
 DA JUSTIÇA DO  
 RIO DE JANEIRO  
 RECONHECIMENTO  
 DE FIRMA  
 IAR14509

COMISSARIA GERAL  
 DA JUSTIÇA DO  
 RIO DE JANEIRO  
 RECONHECIMENTO  
 DE FIRMA  
 IAR14510

COMISSARIA GERAL  
 DA JUSTIÇA DO  
 RIO DE JANEIRO  
 RECONHECIMENTO  
 DE FIRMA  
 IAR14511

CARTÓRIO DO 16º. OFÍCIO DE NITERÓI  
 Av. General Falcão 587/4a. Andar-Centro  
 Recolha por Semelhança e firma de JOSE MARIA COELHO COSTA, 20/11/2021, de testamento, de valor de R\$ 2.432,00.  
 FIRMAS: 2,17  
 de valor de R\$ 2.432,00.  
 Total: 2,17  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES

CARTÓRIO 16º OFÍCIO  
 Luciana Ornelas Guimarães  
 Escrevente Substituta

COMISSARIA GERAL  
 DA JUSTIÇA DO  
 RIO DE JANEIRO  
 RECONHECIMENTO  
 DE FIRMA  
 IAR14512

COMISSARIA GERAL  
 DA JUSTIÇA DO  
 RIO DE JANEIRO  
 RECONHECIMENTO  
 DE FIRMA  
 IAR14513

CARTÓRIO DO 16º. OFÍCIO DE NITERÓI  
 Av. General Falcão 587/4a. Andar-Centro  
 Recolha por Semelhança e firma de TATIANA DOS REIS LAMARCA, 20/11/2021, de testamento, de valor de R\$ 2.432,00.  
 FIRMAS: 2,17  
 de valor de R\$ 2.432,00.  
 Total: 2,17  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES

CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES  
 Escrevente Substituta  
 IAR14656

CARTÓRIO DO 16º. OFÍCIO DE NITERÓI  
 Av. General Falcão 587/4a. Andar-Centro  
 Recolha por Semelhança e firma de TATIANA DOS REIS LAMARCA, 20/11/2021, de testamento, de valor de R\$ 2.432,00.  
 FIRMAS: 2,17  
 de valor de R\$ 2.432,00.  
 Total: 2,17  
 LUCIANA ORNELAS GUIMARÃES

CARTÓRIO 16º OFÍCIO  
 Luciana Ornelas Guimarães  
 Escrevente Substituta

CARTÓRIO 16º OFÍCIO  
 Luciana Ornelas Guimarães  
 Escrevente Substituta  
 IAR14922

69 OFÍCIO - Rua da Conceição, 75 - Centro - Niterói - RJ  
 15.2 Marco Antonio Caspary Campos - Reconheço, por semelhança, a  
 firma de JOSÉ HENRIQUE BELASCO CARVALHO  
 Niterói - RJ, 07/11/2001. Conf. por  
 da testemunha de verdade. Custas  
 R\$ 2,00  
 Carlos Pedro Albuquerque Cabral - Autorizado  
 a fazer feições somente com selo de autenticidade. xxxxxx



**CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO**

Jorge de Oliveira  
 Col. Domus Machado 110, c/sq. 7020 - Centro - Niterói  
 Reconheço (sob firma) por semelhança de  
 JOSE CARLOS ALBUQUERQUE DO PRADO CARVALHO

*[Handwritten signature]*  
 José Carlos Albuquerque do Prado Carvalho  
 Tabelião e Oficial de Reg. em Niterói, RJ



Cartório de Itaipu - Sr. Jona Jus. - Est. Francisco da Cruz  
 Nunes 1200 Coni, 105-20173 - Reconheço, por semelhança,  
 a firma de BRUNO COELHO PAESLER  
 Itaipu, Niterói - RJ, 08/11/2001. Conf. por  
 da testemunha de verdade.  
 Elenir Barboza Nogueira - Subscritora  
 Custas R\$ 2,00

*[Handwritten signature]*  
 Elenir Barboza Nogueira



78 Ofício de Niterói - Rua Visconde de Albuquerque, 247 - Centro  
 15.2-2-10001 Sandra Carvalho de Oliveira - RJ/11/04 - Reconheço, por  
 semelhança a firma de FÁBIO LA CORREIA DE ALMEIDA GONZAGA  
 Niterói, 07 de Novembro de 2001. Conf. por  
 da testemunha de verdade.  
 João Eduardo S. Vieira Junior - esc. Not. Tabel. Niterói

*[Handwritten signature]*  
 João Eduardo S. Vieira Junior



109 OFICIO de Niterói - R. José Clemente nº 26, Centro  
Titular: Augusto S. L. Soares. Reconheço, por semelhança,  
a firma dos SENES PAVÃO FERREZ COSTA  
Niterói - RJ, 02/11/2002. Conf. por:  
Em testemunho de verdade.

CUSTAS R\$ 2,40

18039823



Cartório de Itaipava - Sr. José Jud. - Est. Francisco de Cruz  
Vences 1200 Conf. 153/2007. Reconheço, por semelhança,  
as firmas dos MARCELO PEREIRA VETTA ATARDAN, CESAR  
LUIZ LIMA VIDAL e ARTHUR ROBERTO ATARDAN  
Itaipava, Niterói - RJ, 04/11/2002. Conf. por:  
Em testemunho de verdade.

CUSTAS R\$ 3,00

18934215



109 OFICIO de Niterói - R. David Peixoto nº 118 - Centro  
Titular: Manoel Augusto de Sá. Reconheço, por semelhança,  
a firma do DENALDO FACHINI  
Niterói - RJ, 02/11/2002. Conf. por:  
Em testemunho de verdade.

CUSTAS R\$ 2,40

18045988



109 OFICIO de Niterói - R. David Peixoto nº 118 - Centro  
Titular: Manoel Augusto de Sá. Reconheço, por semelhança,  
a firma do DENALDO FACHINI  
Niterói - RJ, 02/11/2002. Conf. por:  
Em testemunho de verdade.

CUSTAS R\$ 2,40

72 BRANCO de Niterói - Av. Visconde de Sepetiba, Nº 343 - Centro  
Reconheço, por semelhança a firma dos SALIM ALMEIDA  
Nos 15249  
Niterói, 07 de Novembro de 2002. Conf. por:  
Em testemunho de verdade.

CUSTAS R\$ 2,40

18920346



CARTÓRIO DO OFÍCIO - Av. Almirante Teffe, 645 Ita. 101/102 - Niterói  
LÍNEU MEIRELLES - TITULAR - Mat.: 06/1724  
Reconheço, por semelhança a firma de: LÍNEU MEIRELLES  
MARCOS AURELIO DE AMORIM BARROS  
VALOR: R\$ 2,40 : Niterói, 03 de Janeiro de 2002.  
CONFERIDO: : Em testemunho de verdade.  
válido somente com selo de autenticidade. : LÍNEU MEIRELLES 06/1724





70/303/01

2  
Luzia dos Santos da  
Mota 202.018.1



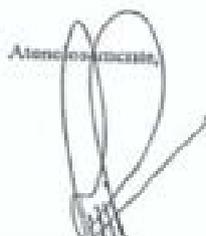
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

CI: n 655/2001.

ORIGEM: PFF/GAB  
DESTINO: SMF/GAB  
DATA: 30/05/2001

Senhor Secretário,

Solicitamos seja feita a mudança do nome do contribuinte PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA E O/S, ( inscrição nº 167227-8), para CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA, conforme decisão judicial do Juiz da 6ª Vara Cível de Niterói: (anexo).

Atenciosamente,  
  
PROCURADOR  
Antonio Pádua  
Procurador  
M. 20.004.8

70/313/01 3  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Resumo de Debitos na Divida Ativa  
Data:30/03/01 Hora:14:37:58 Pag.01

1 - IPTU Inscricao:167227-8  
[REDACTED]  
[REDACTED] 02 433 0013 001 85 TLC:10  
Taxacao:81 Vl.Venal: 274.965,69  
RUA A, S/N  
[REDACTED]

\*\*\* DEMONSTRACAO DE DEBITOS \*\*\*  
\*\*\* Exercicio s/correcao \*\*\*  
\*\*\* Valores expressos em Real \*\*\*

Ano	Periodo em debito	Valor principal	Valor total	Tipo do Debito
1987	10/11/12/	820,01	1.159,21	Ajuizado
1988	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	2.629,93	3.681,93	Ajuizado
1989	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	4.315,76	6.042,06	Ajuizado
1990	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	6.479,35	9.071,09	Ajuizado
1991	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	6.603,93	9.245,51	Ajuizado
1992	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	13.215,64	21.301,92	Ajuizado
1993	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.715,55	15.001,77	Ajuizado
1994	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.715,55	15.001,77	Ajuizado
1995	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12	10.836,54	14.871,16	Ajuizado

Pag.02 1 - IPTU Inscrição:167227-8  
1996 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.626,54  
Valor total : 14.091,14  
Tipo do Debito :Ajuizado

1997 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.513,67  
Valor total : 14.719,13  
Tipo do Debito :Normal

1998 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.513,67  
Valor total : 14.719,13  
Tipo do Debito :Normal

1999 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.447,14  
Valor total : 14.599,88  
Tipo do Debito :Normal

2000 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 9.691,15  
Valor total : 12.743,86  
Tipo do Debito :Normal

2001 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 9.691,32  
Valor total : 9.691,32  
Tipo do Debito :Exercicio Atual

VALOR NÃO PARCELADO  
Principais: 119.942,47 Total: 167.069,58  
Debito total c/acrecimos legais  
estabelecidos na lei 480/03

-----  
NÃO VALE COMO  
CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITO  
\*\*\*\*\* F I N \*\*\*\*\*

IMPRESSO EM  
MATERIAL DE QUALIDADE

20/02/2021

70/313/01

  
Assessor de Serviço Público  
Município de São Paulo

4



70/33/01

5  
19/10/2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

EXM<sup>o</sup>. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 58710/20 19/10/20  
EXECUTADO Paulo Romão de M. Silva e O/S  
Inscrição: 167.227-8  
Cartório da Dívida Ativa

Em, esta execução, instruída por D. P.  
TÍT. EXECUTIVO NÚMERO 00000000000000000000  
NITERÓI, 19 de outubro de 2020  
ALVARO DE EXECUÇÃO FISCAL  
DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG - por seu procurador, nos  
autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a condenação do polo passivo  
da presente execução, para pagamento da dívida, conforme  
informação fornecida anexo

Nestes Termos  
P. Deferimento

NITERÓI, em 22 de fevereiro de 2021.

PROCURADOR  
Município de Niterói  
Rua 1000, 1000  
24240-000



70/313/07

6  
Luzia da Costa Reis  
Advogada

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

EXM. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.  
EXECUTADO  
Inscrição  
Cartório da Dívida Ativa

176049/DA - 36  
~~167227-8~~

Em, para registro, apresentação de bens,  
dele, depositos bancários e de valores em outras  
formas, e  
ALVARÁ DE EXECUÇÃO FISCAL  
MUNICÍPIO DE NITERÓI

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - EX. 4, por seu procurador, nos  
atos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de V. Exa. requer a realização do polo passivo  
na presente execução, para ~~quitação em dinheiro~~ conforme  
informação fornecida acompanha - doc. anexo.

Nestes Termos  
P Deferimento

NITERÓI, em 22 de Setembro de 2014.

PROCURADOR

Dr. João H. Fátima  
Procurador  
127.004.1

70/313/81

*[Handwritten signature]*  
L. ...  
2020



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

EXM<sup>o</sup>. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N.º 144119/07 - 95  
EXECUTADO: Paulo Roberto da Costa Silva e o/s  
Inscrição: 164.227-8  
Cartório da Dívida Ativa

*[Handwritten signature]*  
PLANO DE PAGAMENTO FISCAL  
2017

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG-4 por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a quitação do polo passivo da presente execução, para Carla Maria Vilhote Travessa, conforme informação fornecida anexa.

Nestes Termos  
P. Deferimento

NITERÓI, em 24 de fevereiro de 2019

*[Handwritten signature]*  
PROCURADOR  
Antonio M. ...  
2019



70/313/01

Luiz Carlos  
Município de Niterói

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

EXM<sup>ta</sup>. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N<sup>o</sup> 114108/DA - 74  
EXECUTADO Paulo Raimundo de C.M. Silva e S  
Inscrição: 167227-3  
Cartório da Dívida Ativa

PLANO DE EXECUÇÃO FISCAL  
N<sup>o</sup> 114108/DA - 74

PLANO DE EXECUÇÃO FISCAL  
N<sup>o</sup> 114108/DA - 74

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PG - por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a mudança do polo passivo da presente execução, para Antonio Wilson de Lencastre conforme informação fornecida anexo

Nestes Termos  
P Deferimento

NITERÓI, em 24 de Setembro de 2020

PROCURADOR

Luiz Carlos  
Município de Niterói



70/303/09

a  
Luzia da Costa M  
Município de Niterói

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA FISCAL

EXM<sup>o</sup>. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Execução Fiscal N<sup>o</sup> 16125/DA - 5-1/93  
EXECUTADO Paulo Lourenço de L. F. Mendes  
Inscrição: 167.227-8  
Cartório da Dívida Ativa

*[Faded stamp and illegible text]*

O MUNICÍPIO DE NITERÓI - PGM, por seu procurador, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., solicitar a extinção da polo passivo da presente execução, para Antonio Vilhote de Azevedo conforme informação fornecida anexo

Nestes Termos  
P Deferimento

NITERÓI, em 28 de Setembro de 2020

*[Signature]*  
PROCURADOR

Paulo N. de  
Procurador  
Município de Niterói



processo nº	data	rúbrica	folhas
070/313/2001	30/05/2001	Comando em Conselho Municipal nº 200/01	10

**RECEBIDO**  
Em 01/06/01  
às 14:00 hs  
Dr. Daniel Pinheiro  
Funcionário

ESTR  
01/06/01  
*[Handwritten signature]*

*[Small stamp]*

AO ALM. FRAS  
PARA PROCESSAR, DE  
ACORDO COM A SOLIC.  
TARDE SUPRA,  
FEI, 05/06/01

*[Handwritten signature]*

"4 de QUATE."

COM A SOLICITAÇÃO  
DEFEIDA, COM DOO. DE  
FIS: 11.

FEEI, 04/06/01.



A FSTR

COM O ATENDIMENTO  
A SOLICITAÇÃO DE 04/06/01.

FEEI, 08/06/01



A FSTR QUANTAS A FEBA  
COM A SOLICITAÇÃO  
DE 04/06/01 DA FSTR.

FEEI, 08/06/01



A FEBA

EM PROSEGUIMENTO.

EM 08/06/01



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Resumo de Débitos na Dívida Ativa  
Data: 07/06/2001 Hora: 15:24:12 Pág. 01

70/313/01

Luiz de Jesus (M)  
Assessor

1 - IPST Inscrição: 167227-8  
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA  
Técnica: 2 02 433 0413 001 86 TLC: 10  
Taxação: 81 VI. Venal: 274.965,69  
RUA A, S/N  
ITACOATIARA

\*\*\* DEMONSTRAÇÃO DE DÉBITOS \*\*\*  
\*\*\* Exercício a/corrção \*\*\*  
\*\*\* Valores expressos em Real \*\*\*

Ano	Período em débito
1987	10/11/12/ Valor principal: 829,01 Valor total : 1.159,21 Tipo de Débito : Ajuizado
1988	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 3.629,95 Valor total : 3.681,93 Tipo de Débito : Ajuizado
1989	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 4.315,76 Valor total : 6.042,06 Tipo de Débito : Ajuizado
1990	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 6.479,25 Valor total : 9.071,09 Tipo de Débito : Ajuizado
1991	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 6.603,93 Valor total : 9.249,31 Tipo de Débito : Ajuizado
1992	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 15.215,66 Valor total : 21.201,92 Tipo de Débito : Ajuizado
1993	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 19.715,55 Valor total : 15.001,77 Tipo de Débito : Ajuizado
1994	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 19.715,55 Valor total : 15.001,77 Tipo de Débito : Ajuizado
1995	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12 Valor principal: 19.636,54 Valor total : 14.891,16 Tipo de Débito : Ajuizado

Pág. 02 1 - IPTU Inscrição: 167227-8  
1996 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.536,54  
Valor total : 14.891,16  
Tipo do Débito : Ajuizado

---

1997 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.513,67  
Valor total : 14.719,13  
Tipo do Débito : Normal

---

1998 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.513,67  
Valor total : 14.719,13  
Tipo do Débito : Normal

---

1999 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 10.447,14  
Valor total : 14.617,29  
Tipo do Débito : Normal

---

2000 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 9.691,15  
Valor total : 12.824,62  
Tipo do Débito : Normal

---

2001 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12  
Valor principal: 9.691,32  
Valor total : 9.691,32  
Tipo do Débito : Exercício Atual

---

**VALOR NÃO PARCELADO**  
Principal: 119.942,47 Total: 167.167,75  
Débito total c/acréscimos legais  
estabelecidos na lei 480/83

70/313/07

12  
Luis de Jesus  
Macedo 2020

NÃO VALE COMO  
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO  
----- F I M -----



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

13

Processo	70/313/01	Data	Rubrica	Fls.
			Luiz Carlos Gomes Neto	132

À V. S.ª

Para encaminhar Certidão D. A. para submissão à FJTB de 04/06/01.

Em, 01/06/01 *[Signature]*

AO FZD

Após em anexo as 1ª via dos estudos cadastrais de servidão solicitados pelo P. U.

*[Signature]*  
Assistente A  
Mat. 222629-3

À FSRE

Com a informação supra, solicitada atendida.

FCDA, 11/06/01 *[Signature]*

AO S. S. T. R.

com as promessas supracitadas.

Em 11/08/01

*[Signature]*  
Supervisor  
Mat. 222629-1

A FPF  
LATA ATENDIMENTO

12/6/2012

Francisco A. de Andrade  
Substituto do Promotor  
Município de Curitiba

Av. Dr. Rualdo

Peticionária nos execuções, substituídas  
o fado paratira as certidões.

S. 18/06/2012

João Alfredo Kato  
Cadastrado em 2002/06/18



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL  
 DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

20/313/01

*PM*  
 Luciano da Costa Neto  
 Diretor de Arrecação

**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço, ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em 14.04.97 Livro 59-A Folha 360

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMINIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administr. Nº
I P T U - Período:		070/311/2001.
01/94 - 12/94.		Trâmite/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da FPP/PQ-4, através do Proc. de nº 070/311/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		10.715,55
		Juros/Contados até
		06.2001.
	Multa	Débito Apurado
	01.94	15.001,77
<b>Discriminação</b>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.715,55		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.143,11		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.143,11		
<b>T O T A L..... R\$ 15.001,77</b>		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

*Geisa C. Santos*  
 Diretora de Arrecação

Niterói, 22 de JUNHO de 2001.

*Luciano da Costa Neto*  
 Diretor de Arrecação



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL  
 DIVISÃO DE ARRECAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

20/31/01

*[Handwritten signature]*  
 15  
 Livro de Certidão  
 Anexo 2020/1

**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço, ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 28.04.98 Livro 065 Folha 223

Devedor (cs)		Inscrição Pessoal
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período: 01/95.		070/311/2001.
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da FPP/FG-4, através do Proc. de nº 070/311/2001.		Tributo/ Julgado
		Autos/Infração Nº
		Principal/ Anulado
		10.636,54
		Juros/Contados até
		06.2001.
	Multa	Débito Apurado
	01.95	14.891,16
<b>Discriminação</b>		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 e/c. Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.636,54		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al. terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1291/93, al. terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31		
T O T A L..... R\$ 14.891,16		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GRISA G. SANTOS

lavrarei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

*[Handwritten signature]*  
 C. L. F. S. P.

Niterói, 21 de JUNHO de 2001.  
*[Handwritten signature]*  
 M. L. S. P.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL  
 DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

16  
 Livro 53-A  
 Folha 180

**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço, ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em 04.03.96 Livro 53-A Folha 180

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. SNº. ITACATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Parcelas:		070/313/2001.
Anos 1992 à 1993		Trânsito/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da FFF/PG-4, através do Proc.de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		25.931,21
		Juros/Contados até
		06.2001
		Multa
		Débito Apurado
		01.92
		36.303,69
Discriminação		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 25.931,21		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei.480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 5.186,24		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 5.186,24		
T O T A L..... R\$ 36.303,69		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GRISA G. SANTOS

, levei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

*Griza G. Santos*  
 Chefe

Niterói, 22 de JUNHO de 2001.

*Griza G. Santos*  
 Chefe



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL  
 DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

30/313/01

17  
 L. Municipal nº 1253/93  
 Art. 38, al. a

**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço, ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em 21.10.94 Livro 47-A Folha 105

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. S/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/311/2001.
1989 à 1999		Trânsito/ Julgado
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da FPP/PG-4, através do Proc. de nº 070/311/2001.		Auto/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		17.399,04
		Juros/Contados até
		06.2001
Multa		Débito Apurado
01.89		24.358,66
Discriminação		
VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/c.		
Art. 1º da Lei 734/89.....R\$ 17.399,04		
ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 3.479,81		
J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al		
terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 3.479,81		
T O T A L..... R\$ 24.358,66		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

Niterói, 11 de JUNHO de 2001.

*[Handwritten signature]*  
 C. K. Santos

*[Handwritten signature]*  
 M. T. Chelê



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL  
 DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO - SERVIÇO DA DÍVIDA ATIVA

70/313/01

19  
 Livro de Contas de  
 Matrícula 20001

**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**

CERTIFICO, revendo o livro próprio deste Serviço,  
 ter sido inscrita a dívida seguinte:

Dívida inscrita em: 28.04.98 Livro 071 Folha 303

Devedor (es)		Inscrição Pessoal
CONDOMÍNIO VILLAGE ITACOATIARA.		
Domicílio Fiscal - Localização do Imóvel		Inscrição/Imóvel
RUA A. 3/Nº. ITACOATIARA.		167227-8
Natureza e origem da Dívida		Proc. Administ. Nº
I P T U - Período:		070/313/2001.
/96.		Tributo/ Obrigação
Expedida a presente Certidão de Dívida conforme solicitação da FPP/PG-4, através do Proc. de nº 070/313/2001.		Autos/Infração Nº
		Principal/ Atualizado
		10.636,54
		Juros/Contados até
		06.2001
		Multa
		01.96
		Débito Acumulado
		14.891,16
<p><b>Discriminação</b></p> <p>VALOR ATUALIZADO - Art. 227 da Lei 480/83 c/o.          Art. 1º da Lei 734/89..... R\$ 10.636,54</p> <p>ACRÉSCIMO MORATÓRIO - Art. 231 da Lei 480/83, al          terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31</p> <p>J. MORA - Art. 38 da Lei Municipal nº 1253/93, al          terado pelo Art. 1º da Lei 1765/99..... R\$ 2.127,31</p> <p><b>T O T A L</b> ..... R\$ 14.891,16</p>		
O débito será corrigido, na data da sua liquidação.		

E, como se encontra a dívida regularmente inscrita, eu GEISA C. SANTOS

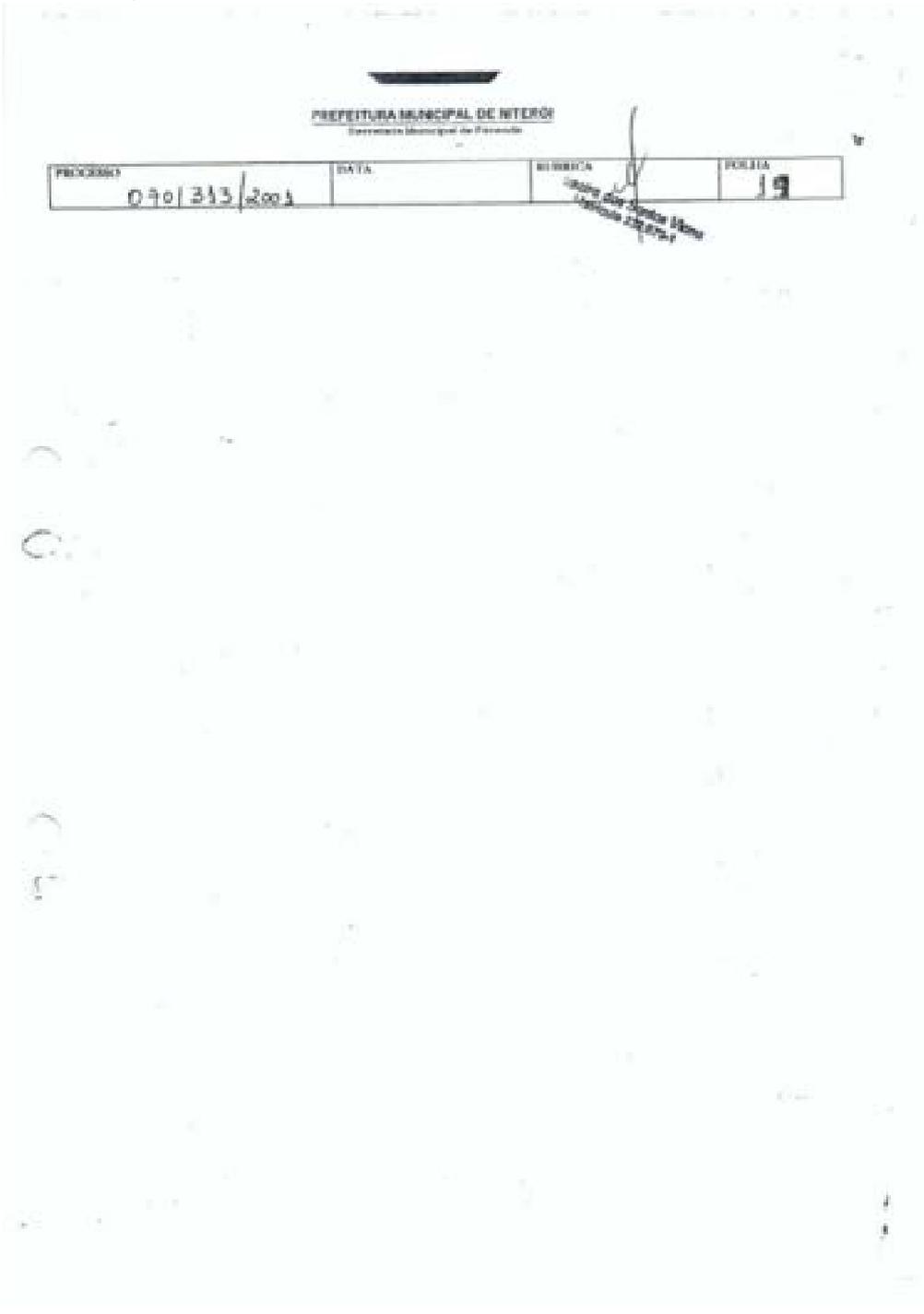
, lavrei a presente certidão, para os devidos fins, que vai assinada.

*Geisa C. Santos*  
 Niterói, 11 de JUNHO de 2001.

Niterói, 11 de JUNHO de 2001.  
*Geisa C. Santos*  
 Niterói

Anexado por: ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA Matrícula: 2425460

Data: 18/03/2024 11:09



Assinado por: ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - 2425460  
Data: 18/03/2024 11:09

REGISTRO DE IMÓVEIS  
7. CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI  
REGISTRO GERAL

PROGNT  
Processo: 038/000576/2020  
Fls: 377  
Escritura Substancia  
Talão nº 99.502 nº 84/8311

LIVRO N.º 2 - E - 4

MATRÍCULA N.º 21.984

DATA 13/04/89.

IMÓVEL: ÁREA PRIVATIVA Nº24(vinte e quatro), com frente para a rua "A", com acesso pela rua das Crquideas, desmembrada da gleba 1-B, em Itacoatiara, 2º distrito deste município, inscrita na P.M.N. sob o nº167.215, medindo 15,00m de largura na frente, 16,50m de fundos para a área remanescente; 48,70m do lado direito, para a AP.23 e 40,60m do lado esquerdo, para a AP.25. Registro anterior: L2-B-7, fls.115, Mat.13.907. PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ MARIA CORELHO COSTA, industrial, e a/m GIACONDA MAJACCHERO COSTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à Praia de Icaraí, 409/1004, inscritos no C.I.C. sob o nº126.968.887/72, identidades reg. nºs.951.292-IPF e 335.046-IPF; 2) PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, arquiteto, e a/m LEILA FERRO E SILVA, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à rua dos Juninos, 47, Itacoatiara, C.I.C. nº019.212.327/68, identidades reg. nºs.557.700-IPF e 815.591-IPF; 3) ALUISIO PITTA DA MATTA, industrial, e a/m MARIA CRISTINA COSTA DA MATTA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à Praia de Icaraí, 491/1401, C.I.C. nº013.871.497/40, identidades reg. nºs.80.390.329 e 0748338-IPF; 4) VIVIANANDA PONTES DA SILVA, médica, e a/m YARA MARIA LAGE PONTES, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à rua Alzira Cortes, 05/1004, Botafogo, inscritos no C.I.C. sob o nº001.177.067/87, identidades reg. nºs.52-06927-9-URB/RJ e 1.735.344-IPF. Niterói, 13/04/89. O suboficial: [assinatura] - O Oficial: [assinatura]  
R-01-21.984. Niterói, 13/04/89. (EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO). TRANSMITENTES: Os proprietários qualificados acima sob os nºs.01, 03 e 04. ADQUIRENTES: PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, e a/m LEILA FERRO E SILVA, qualificados acima sob o nº02. Os adquirentes houveram na extinção de condomínio feita com os transmitentes, o imóvel aqui matriculado, de acordo com a escritura de 18/06/86, em Notas do 16º Ofício de Niterói, L2381, fls.72. Valor: R\$2.62. Niterói, 13/04/89. O suboficial: [assinatura] - O Oficial: [assinatura]  
Av- 02- 21.984. Niterói, 22/12/94. (SEPARAÇÃO CONSENSUAL). Certifico e dou fé que, através de Carta de Sentença de Formal de Partilha, extraída em 14/07/89 do Proc. nº21.663, pelo Juiz de direito da 2ª Vara de Família da Comarca de Niterói, assinada pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Custódio de Barros Testes, contendo Sentença de 06/12/83, pela qual foi decretada a Separação de Casal proprietário no R-01 da presente matrícula, voltando a conjugal mulher a usar o nome de solteira, ou seja LEILA SOUZA FERRO. O referido é verdade. Niterói, 22/12/94. Exp. Juramentado datilografado. O Oficial: [assinatura] - R-01 - Mat. 21.984. Niterói, 22/12/94. (AQUISIÇÃO-PARTILHA). TRANSMITENTES: LEILA SOUZA FERRO, separada judicialmente, acima qualificada no R-01. ADQUIRENTE: PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, separado judicialmente, acima qualificado no R-01. O adquirente houve na Separação Judicial feita com a transmitente no Av-02, desta matrícula o imóvel acima matriculado no valor de R\$185.000,00 (noventa e cinco mil reais), de acordo com a Carta de Sentença de Formal de Partilha, extraída em 14/07/89 do Proc. nº21.663, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara de Família da Comarca de Niterói, assinada pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Custódio de Barros Testes, contendo Sentença de 06/12/83, Niterói, 22/12/94. Exp. Juramentado datilografado. O Oficial: [assinatura]  
R-04. Mat.21.984. Niterói, 25/11/1.999. (AJUIZAMENTO). Transmitente - PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA, qualificado no R-01. Adquirente - MARIA FERNANDA VOTTA ATIAN, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da identidade nº 08978705-5 expedida pelo IPP e inscrita no CIO sob o nº012.590.317/40, residente na Rua das Rosas, nº544, Itacoatiara, nesta cidade. O transmitente vendeu a adquirente por R\$15.000,00 (quinze mil reais), a área privada aqui matriculada, conforme escritura lavrada no dia 28/10/1.999, em Notas da 5ª Zona Judiciária de Niterói, no livro 148, as fls.086. Niterói, 25/11/1.999. Exp. Juramentado datilografado. O Oficial: [assinatura]  
Av. 005- Matr. 21.984 - Niterói, 14/ 01/2002 ( CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO) Certifico e dou fé que, através do Instrumento Particular datado de 05/11/2001, por cópia que se arquivou no talão nº 69502, o qual foi registrado sob o nº 517, fls. 32, do livro 38/aux., em 14/ 01/2002, a Convenção de Condomínio do Condomínio " VILAGE ITACOATIARA". O referido é verdade. Niterói, 14/ 01/2002. Exp. Juramentado datilografado. O Oficial: [assinatura]

REGISTRO GERAL  
DA JUIZARIA  
SELO DE FISCALIZAÇÃO  
Nº 22838  
REGISTRAR  
RAU91425

Cartório do 1º Ofício de Niterói  
Leandro Valente Bastos  
Escrivente Substituto  
Cadastro nº 94/5311

# REGISTRO DE IMÓVEIS

## 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI

### REGISTRO GERAL

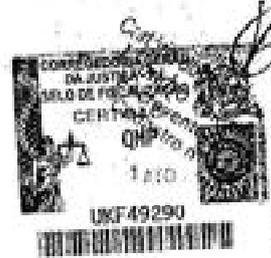
LIVRO Nº 2 - E - 4

Escrivente datilografai. O Oficial \_\_\_\_\_  
(CERTIDÃO) CERTIFICO E DOU FÉ Q. T. A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE REFERE, EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ART. 19 E 1º DA LEI 601/73. CERTIFICO, AINDA QUE SOBRE O IMÓVEL, OBJETO DESTA CERTIDÃO, NÃO INCIDEM QUAISQUER ÔNTROSÕES REAIS ALÉM DOS EVENTUALMENTE ACIMA DECLARADOS. (NOTA) - FOM RECEBIDO POR ESTA SERVENTIA EM 17 DE AGOSTO DE 2005, O OFÍCIO GRUPECADOR Nº 1639, JUNTAMENTE COM DIVERSAS PLANTAS, CHITADAS POR PROCESSO AERIO-FOTOGRAFAMÉTRICO, REFERENTES AOS BARRIÇOS DE PIRATININGA, CAMBORINHAS, ITA PUE ITA MOATIARA E ÁREAS DA LAGOA DE PIRATININGA. TANTO EM ARCANDO OS IMÓVEIS QUE SÃO FORNECIDOS AO DOMÍNIO DA UNIÃO, CONFORME DISPÕE A LEI 961 DE 1954/53, COMO TALS PLANTAS NÃO TRAZEM INDICAÇÃO DE LOTES E QUADRA, NÃO CONSTATAMOS DE PRAGMATAR COM ABSOLUTA CERTEZA SE O IMÓVEL, OBJETO DESTA MATRÍCULA É FORNEIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO, MOTIVO PELO QUAL, SOLICITAMOS QUE SEJA APRESENTADA A ESTE CARTÓRIO, PARA A DEVIDA AVERBAÇÃO, CERTIDÃO ENFÉUTICA A SER FORNECIDA PELA SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - GERÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO RIO DE JANEIRO, SITUADA NA AVENIDA PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, Nº 375, 5º ANDAR, CASTELO, RIO DE JANEIRO. O REFERIDO É VERDADE.\*\*\*\*\*

NITERÓI, 28 DE SETEMBRO DE 2006.

*Leandro Valente Bastos*

Cartório do 1º Ofício de Niterói  
Leandro Valente Bastos  
Escrivente Substituto  
Cadastro nº 94/5311



VALORES DO RGI	
AVISAR	17,98
COPIA	2,20
ORGANICA	2,54
COPIA ELETRONICA	3,08
RECATAMENTO	5,00
INSTRUMENTO	8,57
INSTRUMENTO	1,64
INSTRUMENTO	43,10
TOTAL: 84,11	

030/0

## CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI

RUA EDUARDO LUIZ GOMES N.º 153  
TELS. 719-9369 - 719-9978  
CGC 30369343/000157

LV 392

FLS: 064/066

ATO: 022

ALCIMAR PINTO DE CARVALHO, Titular e/ou  
JOSÉ MARIA DA CUNHA FILHO, Substituto  
do Cartório do Décimo Sexto Ofício de  
Niterói, Estado do Rio de Janeiro, Tabe-  
lião de Notas e Oficial do Registro Ge-  
ral de Imóveis da Sétima Circunscrição,  
Segundo Distrito daquele Município, por  
nomeação e designação na forma da Lei,  
etc...;

com base no artigo 335, Letra "d" do  
Provimento nº 01, de 19 de fevereiro de 1979 - Ementário da  
Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - faz  
expedir, para que produza os devidos e legais efeitos, pelo  
processo de reprodução por fotocópia, a TRASLADO da escritura  
lavrada em suas notas, no livro e folhas supra indicados, cons-  
tando este traslado de 05 fotocópias, todas com carimbos  
devidamente rubricados, nos quais se identifica o livro e fo-  
lha de lavratura da escritura, bem como a folha correspondente  
a cada uma das fotocópias, levando no final uma folha de en-  
cerramento, devidamente subscrita pelo Serventuário responsá-  
vel por esta Serventia.



Os presentes acima qualificados, do que dou fô, bem como de /  
que da presente farei enviar notas ao competente distribuidor  
no prazo da lei. E, pelo (s) (as), Outorgante (s), me foi dita  
1) Que é (são) senhor (es) (a) (as) e legítimo (s) possuidor /  
(es) (a) (as) do (s) imóvel(is) constituído (s) pelo(s) Area /  
Privativa, nº 27 (VINTE E SETE) da Rua Particular "A", com /  
acesso pela rua das Orquideas, antiga rua Ol, resultante do /  
desmembramento de maior porção da gleba 1-B de um desmembramen  
to em Itacoatiara, no 2º distrito deste município, que no todo  
mede: 19,30m de largura na frente, para a rua A; 15,00m de /  
fundos, para a área remanescente; por 51,50m pelo lado direito  
para a AP. 26; e, 64,20m pelo lado esquerdo, com a área reser  
vada a jardim. Inscrito na FIM sob o nº 167.218-7;XXXXXXXXXXXX

XX  
XX  
XX  
XX  
XX

2) Que ele(s) (a) Outorgante(s) adquiriu(ram) o(s) imóvel(is) /  
em pauta nos termos do título hábil lavrada em notas do 18ª  
Ofício da cidade do Rio de Janeiro de 4/1/82 e 18/1/82 do livro /  
3287 e 3288 xxx fls. 193 e 24 pelo valor de Cr\$ XXXXXXXXXXXXX  
devidamente registrado na 7ª Circunscrição da Comarca de  
Niterói xxxx no livro 2-D-7 XXXXXXXXX fls. 115 XXXXXXXXXXXX ma  
trícula 13907 em 20/04/82;XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX







**CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI**

Av. Amarel Peixoto, 507 - Salas 405 a 409  
Edifício Casa do Advogado - Niterói  
TELS. 710-9369 - 710-9978  
C. G. C. 30.500-243/0001-57

FINAL DO TRASLADO DA ESCRITURA LAVRADA NESTAS NOTAS, NO LIVRO Nº 392, FLS. 154/166, expedido pelo processo de reprodução por fotocópia, na forma permitida pelo artigo 335, letra "d" do mencionado Provimento Nº 01, de 19.02.1979, publicado em 21.02.1979, constando de 05 fotocópias, devidamente carimbadas e assinadas.

Niterói, 01 de Julho de 1987

EM TESTE [Assinatura] DA VERDADE.

[Assinatura]



**CARTÓRIO DO 16.º OFÍCIO DE NITERÓI**  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
7.ª CIRCUNSCRIÇÃO - 2.º DISTRITO

Certifico e dou fé que, em 31/7/1987  
foi o presente protocolado sob o n.º 40402  
às fls. 184B do L. 1A sendo registrado  
sob o n.º 01 na matrícula n.º 20.394  
às fls. 170 do L.º 204. A PRESENTE  
ADQUIÇÃO

O referido é verdade  
Niterói, 07 de 07 de 1987  
O Oficial:  
[Assinatura]



## **AO EXCELENTÍSSIMO CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Processo Nº: **030/000576/2020**

**MARIA FERNANDA VOTTA ATARIAN**, brasileira, casada, educadora, portadora do RG de nº 089787055, inscrita no CPF sob o nº 012.690.317-40, residente e domiciliada na Rua das Rosas, 544, Itacoatiara, Niterói, RJ, CEP 24348-120, vem, por seu procurador infra-assinado, conforme instrumento de procuração em anexo, apresentar

---

### **PEDIDO DE SUSPENSÃO DE COBRANÇA E EXTINÇÃO DE DÉBITOS DE IPTU**

---

em face da

**SECRETARIA DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, RJ**, em razão dos fatos e fundamentos a seguir expostos:

#### **EMENTA:**

---

COBRANÇA INDEVIDA · ILEGITIMIDADE DAS PARTES · AUSÊNCIA DE FATO GERADOR PARA INCIDÊNCIA DO IPTU · AUSÊNCIA DE PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO ÚTIL · SUSPENSÃO IMEDIATA DAS COBRANÇAS · EXTINÇÃO DO DÉBITO CABÍVEL POR MEIO DE DECISÃO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO ·

---

#### **1. SÍNTESE DOS FATOS:**

---

Para maior compreensão dos fatos narrados abaixo, necessário se faz acompanhá-los munidos da respectiva certidão de ônus reais referente aos imóveis que serão mencionados aqui (**ANEXO 1**). Além disso, é indispensável a leitura da Manifestação Técnica emitida pela Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas do Governo do Estado do Rio de Janeiro (**ANEXO 2**). Embora haja outros, esses são os principais documentos capazes de comprovar o que se narra e embasar o que se pede.

### 1.1. DA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS (ANEXO 1):

Na página 5, do documento referido como Anexo 1, é possível perceber que a Gleba 01, com 514.286,75m<sup>2</sup>, que também inclui os lotes AP 024 e AP 027, hoje pertencentes à REQUERENTE, foi inicialmente adquirida por:

- 1) **VIVEKANANDA PONTES SILVA** e sua esposa **VERA MARIA LAGE PONTES**;
- 2) **ALUÍSIO PITTA DA MATTA** e sua esposa **MARIA CRISTINA COSTA MATTA**;
- 3) **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA** e sua esposa **LEILA FERRO E SILVA**; e
- 4) **JOSÉ MARIA COELHO COSTA** e sua esposa **GIOCONDA MACACCHERO COSTA**.

Sabe-se que, no Direito Imobiliário, quando se tem um imóvel em nome de mais de um proprietário, **tem-se automaticamente um condomínio**. Contudo, não se trata de condomínio edilício, mas sim um imóvel com mais de um proprietário.

Seguindo adiante, na mesma página 5 do Anexo 1, consta, na Av-07 da referida certidão, o **desmembramento** da área adquirida pelos compradores acima, por meio de planta aprovada em **10/01/1986**. Em decorrência desse desmembramento, a área compreendida como Gleba 01, foi desmembrada em duas outras: **Gleba 01-B** e **Gleba 01-A**.

A Gleba 01-A, como consta na certidão, foi anexada ao lote de terreno nº 032, da quadra 001 da Rua 011, matriculado no livro 2-B-4, folhas 115, sob o nº 13.884. Assim, a Gleba 01-A foi removida da matrícula 13.907, correspondente à certidão de ônus reais em voga, permanecendo somente em tal certidão, a **Gleba 01-B**.

A presente petição trata exatamente da **Gleba 01-B**, totalizando uma área de **416.046,75m<sup>2</sup>**.

Na página 6 do Anexo 1, especificamente na Av-08, consta **desmembramento da Gleba 01-B**, conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Niterói em 10/01/1986, baseado na Lei 6.766, de 19/12/1979 (Lei de Parcelamento do Solo).

A referida planta, que aqui denominamos Anexo 3, mostra que a Gleba 01-B foi desmembrada em **outras 35 áreas, denominadas AP 001-AP 035**. Além disso **há uma área remanescente**, margeando as laterais das áreas privativas 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas 019 a 035, e parte da 018, numa extensão de 205,50m, considerada pela Municipalidade como “Área Condominial”, com 368.375,76m<sup>2</sup>, **inscrita na PMN sob o nº 167.227**, que, conforme aduz a dita certidão, **“permanece assim, no pleno domínio e posse dos proprietários acima qualificados...”**. Importante frisar que, tais proprietários, **são aqueles enumerados de 1) a 4) acima**.



Após esse desmembramento, com o fim de não mais permanecer a Gleba 01-B como propriedade conjunta dos 8 proprietários acima nomeados (condomínio), **os proprietários assinaram Escritura de Extinção de Condomínio (Anexo 4)**, firmada em 18 de junho de 1986.

**O fator de maior importância e primordial para a questão em tratamento, é que, conforme demonstra a referida escritura, especificamente na página 7, item E), a área denominada “Área Condominial”, tendo 368.375,76m<sup>2</sup>, PERMANECEU EM CONDOMÍNIO!**

Assim sendo, apesar de terem aberto mão da propriedade conjunta de diversas áreas, **permaneceu a Área Condominial em propriedade de todos os adquirentes.**

As áreas correspondentes às APS 001-035, **com a extinção de condomínio, passaram a ter matrículas próprias** no momento do registro de suas vendas, saindo assim da matrícula nº 13.907 (a partir de 2021 renomeada para 13.907-A), na qual permanece até a data atual apenas a área denominada “Área Condominial”, pertencente aos adquirentes da Gleba 1 nomeados no início da presente petição.

## **1.2. DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (ANEXOS 5-6):**

Em 14/01/2002, foi instituído o “Condomínio Village Itacoatiara”, conforme certidão e convenção de condomínio em anexo (Anexos 5-6).

É imprescindível que se note que **a referida convenção é assinada apenas pelos proprietários das APs 001-035, que não mais são os adquirentes da Gleba 1 inicialmente mencionados.**

Assim, apesar de ser mencionada a área denominada “Área Condominial” no Art. 1º da Convenção (Anexo 6) como fazendo parte do condomínio ora instituído, **não há nenhuma escritura de compra e venda, doação, cessão, transmissão ou qualquer outra similar referente à dita área. Nem mesmo há assinatura dos proprietários dessa área, não havendo, portanto, autorização expressa para que esta passasse a fazer parte do novo condomínio.**

## **2. DA NULIDADE DA ALTERAÇÃO DO POLO PASSIVO DO IPTU (ANEXO 7):**

Conforme consta no documento em referência, um dos proprietários da “Área Condominial”, o Sr. **PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA**, apresentou petição à Procuradoria Geral do Município, em 30/05/2001, **requerendo a substituição do polo passivo referente a tal área, sob a inscrição PMN 167.227-8 para o Condomínio Village Itacoatiara.**

Aqui é que há a nulidade, pois, como visto acima, **o Condomínio Village Itacoatiara fora instituído em 14/01/2002, 07 MESES APÓS A PETIÇÃO APRESENTADA!**



Ora vejamos, **como é possível ser substituído por um ente que não existe? De fato, é impossível!**

Contudo, por intermédio de petição apresentada pelo então Procurador Ronaldo M. Palmeira, constante do mesmo Anexo 7, fundamentada em suposta decisão judicial proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói (que não consta dos autos), foi autorizada a substituição do polo passivo referente à inscrição PMN 167.227-8.

A nulidade de tal substituição é **tão gritante que se pode constatar que os carimbos supostamente incluídos pelo Juízo da 6ª Vara Cível, autorizando a substituição, datam do ano 2000, UM ANO ANTES DE O PEDIDO TER SIDO APRESENTADO, SEM DELES CONSTAR DIA E MÊS (fls. 6-10 do Anexo 7).**

Não é nem necessário citar quão absurda é tal substituição, dotada ao menos de dois vícios de nulidade, senão vejamos:

- 1 – Não há decisão judicial fundamentando a substituição do polo passivo;
- 2 – O carimbo supostamente incluído pelo Juízo da 6ª Vara Cível possui data de 01 ano antes de ter sido apresentada a petição.

Além disso, como já foi frisado acima, **não há nenhuma escritura de compra e venda, doação, cessão, transmissão ou qualquer outra similar referente à dita área. Não há nem mesmo qualquer assinatura dos proprietários dessa área na dita Convenção de Condomínio.**

Dito isto, comprovada está a nulidade da inclusão do Condomínio Village Itacoatiara como titular da inscrição PMN 167.227-8 no lugar de seus verdadeiros proprietários.

### **3. DO FATO GERADOR DO IPTU:**

---

Conforme dispõe o Código Tributário Nacional, em seu Artigo 32:

---

*Art. 32. “O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana **tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município**”.*

---

Sendo assim, para que se possa atribuir a alguém a responsabilidade ou a legitimidade para o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), deve-se constatar que esse alguém possui **a propriedade, o domínio útil ou a posse de determinado bem imóvel.**



Há no Direito Notarial e Registral uma máxima. Tal máxima, amplamente conhecida e difundida, é que **"só é proprietário quem registra"**. Sendo assim, conforme se depreende da própria certidão de ônus reais do imóvel (Anexo 1) e escritura de extinção de condomínio (Anexo 4), a área denominada "Área Condominial", tendo 368.375,76m<sup>2</sup>, **PERMANECEU EM CONDOMÍNIO, sob a titularidade de PAULO ROMERO DE CASTRO MENEZES SILVA E OUTROS, únicos proprietários dessa área, até os dias de hoje, em virtude de não ter sido averbada nenhuma transferência dessa propriedade na matrícula desse imóvel.**

Quanto ao domínio útil, tem-se que:

---

*"Consiste no exercício do direito de usufruir a coisa a título gratuito ou pelo pagamento de renda mensal ou anual; é o direito que tem o foreiro ou o locatário." (GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. Dicionário Técnico Jurídico. 9. ed. São Paulo: Rideel, 2007)*

---

Portanto, para que se tenha o domínio útil, é preciso que se possa, de alguma forma, usufruir da coisa, a título gratuito ou oneroso.

Ao analisar o documento referido como Anexo 2, que consiste na Manifestação Técnica emitida pela Diretoria de Biodiversidade Áreas Protegidas e Ecossistemas do Governo do Estado do Rio de Janeiro, de 12/04/2022, o que se constata é que:

---

*"...as áreas remanescentes que margeiam as laterais das Áreas Privativas 13 e 18 e os fundos das áreas privativas 18, 19 a 35, **encontram-se totalmente inseridas nos limites do PESET...**"*;

*"Em suma, o Parque é limítrofe às áreas privativas supracitadas. Neste sentido, **todo o remanescente dos fundos e laterais pertence aos limites de Proteção Integral do PESET**"*;

*"Como a área pertence aos limites do Parque Estadual da Serra da Tiririca, que é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, não é permitido que os condôminos tenham direito a posse da área."*;

e finalmente

*"O PESET, no uso de suas atribuições, declara que, s.m.j., TEMA OPOR, em relação à posse por parte dos condôminos ou qualquer tipo particular da utilização ou usufruto das áreas remanescentes de matrícula RGI 13907-A." (Grifos nossos).*

---



Assim, concluímos que, nem os proprietários da “Área Condominial” **nem os proprietários das APs 001-035, e nem mesmo o Condomínio Village Itacoatiara têm quaisquer dos direitos inerentes à propriedade sobre a área remanescente**, margeando as laterais das áreas privativas 013 e 018, numa extensão de 198,00m e fundos das áreas privativas 019 à 035, e parte da 018, numa extensão de 205,50m, considerada pela Municipalidade como “Área Condominial”, com 368.375,76m<sup>2</sup>, inscrita na PMN sob o no 167.227 e no RGI sob a matrícula 13.907-A referida na Manifestação Técnica supramencionada.

Não havendo como atribuir ao dito contribuinte o fato gerador do IPTU, torna-se **totalmente ilegítima a dita cobrança, razão pela qual, além de serem suspensas as cobranças vincendas, devem ser declaradas extintas as dívidas vencidas.**

#### 4. DA JURISPRUDÊNCIA APLICÁVEL:

Há entendimento pacificado sobre o tema no Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

*“TRIBUTÁRIO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. IPTU. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. ART. 32 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. LIMITAÇÃO AMBIENTAL AO DIREITO DE PROPRIEDADE. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. IMPOSSIBILIDADE ABSOLUTA DE USO DA TOTALIDADE DO BEM PELO PROPRIETÁRIO. IMPACTOS TRIBUTÁRIOS DA NATUREZA NON AEDIFICANDI DE IMÓVEL URBANO. DIREITO TRIBUTÁRIO NO ESTADO DE DIREITO AMBIENTAL. PRINCÍPIO POLUIDOR-PAGADOR. EXTERNALIDADES AMBIENTAIS NEGATIVAS. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.*

1. Segundo o Tribunal de Justiça de São Paulo, "o bem de propriedade do apelante se localiza em Área de Preservação Permanente (APP), de declividade e nascentes, bem como de vegetação de Mata Atlântica em estágio médio de regeneração, servindo de refúgio para espécies em extinção, **impedindo-se, assim, seu uso e gozo e, por consequência, tais restrições ambientais descaracterizariam a incidência do IPTU, que vem sendo cobrado pela Municipalidade de Serra Negra**". Acrescenta que, consoante o laudo pericial, as limitações ambientais "resultam na inexequibilidade absoluta de uso pelo autor, não possuindo, portanto, qualquer edificação".

2. Quanto à questão jurídica de fundo propriamente debatida, afirma o Tribunal: "No que tange aos lançamentos de IPTU, cumpre elucidar que, em regra, o fato de estar, o imóvel, localizado em área de preservação permanente (APP), por si só, não afasta a incidência do tributo, vez que,



*ainda que existam algumas restrições ao direito de propriedade decorrentes do aspecto ambiental da função social da propriedade (limitação administrativa), é certo que, em geral, não há impossibilidade absoluta de uso e gozo da propriedade/posse, a não ser que haja comprovação nos autos do contrário. Foi o que ocorreu no caso."*

*3. O acórdão recorrido está lastreado em prova pericial, o que impõe a aplicação da Súmula 7/STJ.*

*4. Ainda que se considerasse superado o óbice dessa súmula, a irresignação não mereceria prosperar. Nos termos do art. 32, caput, do CTN, o IPTU "tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel" na zona urbana. Leitura apressada do dispositivo poderia transmitir a equivocada impressão de serem redondamente estranhas considerações acerca de fundamentos ético-jurídicos subjacentes à conformação legal do IPTU, como a concreta impossibilidade de explorabilidade econômica lato sensu da inteireza e não de parcela do imóvel, em razão de restrições estatais (urbanísticas, ambientais, sanitárias, de segurança).*

*5. Como regra, limitação urbanística, ambiental, sanitária ou de segurança - de caráter geral e que recaia sobre o direito de explorar e construir, v. g., gabarito das edificações, recuo de prédios, espaços verdes, Áreas de Preservação Permanente - não enseja desapropriação indireta e não acarreta dever do Estado de indenizar, mesmo quando a condição non aedificandi venha a abranger, de ponta a ponta, o bem em questão, p. ex., aquele derivado de subdivisões sucessivas ou adquirido após o advento da restrição. Contudo, tal negativa de ressarcimento, apurada à luz do Direito das Obrigações e da principiologia de regência do Direito Público, não equivale a pintar de irrelevância jurídica - para fins tributários e de conformação do fato gerador do imposto - a realidade de total, rematada e incontroversa afetação do imóvel a utilidade pública. **Ou seja, o titular de domínio (ou de fração dele) de área non aedificandi, apesar de não fazer jus à indenização pela intervenção estatal, merece ser exonerado do IPTU exatamente por conta desse ônus social, se, repita-se, cabal e plenamente inviabilizado o direito de construir no imóvel ou de usá-lo econômica e diretamente na sua integralidade.***

*6. Sobre a relação entre IPTU e Área de Preservação Permanente, o STJ já se pronunciou em outras oportunidades: "A restrição à utilização da propriedade referente a Área de Preservação Permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por*



*exemplo, nas desapropriações. Aliás, no caso dos autos, a limitação não tem caráter absoluto, pois poderá haver exploração da área mediante prévia autorização da Secretaria do Meio Ambiente do município" ( REsp 1.128.981/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 25/3/2010, grifo acrescentado). Em sentido assemelhado: "não se pode confundir propriedade com restrição administrativa, pois esta não afasta o fato gerador do imposto e a titularidade para efeitos de tributação" ( REsp 1.801.830/PR, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 21/05/2019). Comparando a situação do ITR e do IPTU, confira-se: "o não pagamento da exação deve ser debatida à luz da isenção e da base de cálculo, a exemplo do que se tem feito no tema envolvendo o ITR sobre áreas de preservação permanente, pois, para esta situação, há lei federal regulando a questão. (artigo 10, § 1º, II, 'a' e 'b', da Lei 9.393/96)." ( AgRg no REsp 1.469.057/AC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 20/10/2014). A jurisprudência do STJ, todavia, não há de ser lida como recusa de ponderar, na análise do fato gerador do IPTU e de outros tributos, eventual constrição absoluta de cunho ambiental, urbanístico, sanitário ou de segurança sobreposta sobre 100% do bem. **Cobrança de tributo sobre imóvel intocável ope legis e, por isso, economicamente inaproveitável, flerta com confisco dissimulado.***

*7. O Direito Tributário deve ser amigo, e não adversário, da proteção do meio ambiente. A "justiça tributária" necessariamente abarca preocupações de sustentabilidade ecológica, abrigando tratamento diferenciado na exação de tributos, de modo a dissuadir ou premiar comportamento dos contribuintes que, adversa ou positivamente, impactem o uso sustentável dos bens ambientais tangíveis e intangíveis.*

*8. No Estado de Direito Ambiental, sob o pálio sobretudo, mas não exclusivamente, do princípio poluidor-pagador, tributos despontam, ao lado de outros instrumentos econômicos, como um dos expedientes mais poderosos, eficazes e eficientes para enfrentar a grave crise de gestão dos recursos naturais que nos atormenta. Sob tal perspectiva, cabe ao Direito Tributário - cujo campo de atuação vai, modernamente, muito além da simples arrecadação de recursos financeiros estáveis e previsíveis para o Estado - identificar e enfrentar velhas ou recentes práticas nocivas às bases da comunidade da vida planetária. A partir daí, dele se espera, quer autopurificação de medidas de incentivo a atividades antiecológicas e de perpetuação de externalidades ambientais negativas, quer desenho de mecanismos tributários inéditos, sensíveis a inquietações e demandas de sustentabilidade, capazes de estimular inovação na produção, circulação e consumo da nossa riqueza natural, assim como prevenir e reparar danos a biomas e ecossistemas. Um esforço concertado, portanto, que envolve, pelos juízes, revisitação e releitura de institutos tradicionais da disciplina*



e, simultaneamente, pelo legislador, alteração da legislação tributária vigente. 9. Agravo Interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1723597 SP 2020/0162489-2, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 29/03/2021, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/04/2021) (Grifamos).

---

“AÇÃO ANULATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO – IPTU incidente sobre imóvel localizado em Área de Relevante Interesse Ecológico da Zona de Vida Silvestre da Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida (ARIE da ZVS da APA Ilha Comprida) – Relatório da autoridade ambiental competente que atestou a impossibilidade de realização de qualquer atividade degradadora ou potencialmente causadora de degradação ambiental, tais como edificações, supressão de vegetação e introdução de espécies exóticas – **Restrições ambientais que, na hipótese, suprimem as faculdade inerentes ao direito de propriedade e, portanto, esgotam a totalidade do conteúdo econômico do bem – Impossibilidade de exigência do IPTU diante do evidente apossamento administrativo da área – Precedentes deste Tribunal – Entendimento exarado pelo STJ no AgInt no AREsp 1.723.597/SP – Sentença mantida – Recurso desprovido.**”

(TJ-SP - AC: 10039828820198260244 SP 1003982-88.2019.8.26.0244, Relator: Mônica Serrano, Data de Julgamento: 16/07/2021, 14ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 16/07/2021) (Grifos nossos).

---

Pelo que se pode depreender dos julgados acima, tendo em vista que os titulares das APs 001-035 **não têm a propriedade, o domínio útil ou a posse da dita “Área Condominial”** e sendo constatado que, tal área **nem mesmo faz parte de áreas acessórias das referidas APs, tendo em vista que não está incluída em nenhum dos registros destas, NÃO HÁ FATO GERADOR PARA A COBRANÇA DO IPTU.**

## 5. DOS PEDIDOS:

---

Diante do exposto, requer:

- a. a reforma da decisão de primeira instância que indeferiu a impugnação dos lançamentos complementares sobre as APs 024 e 027 sob o argumento de que seus titulares também seriam donos da área remanescente do desmembramento da Gleba 1, que permanece até hoje na propriedade dos adquirentes da referida Gleba.
- b. a anulação do processo 030/017588/2019 que cancelou a matrícula 167.227-8 e determinou a alteração cadastral e o rateio da área de 371.117,78 m2 pelas



35 unidades do Condomínio Village Itacoatiara, em virtude de tal área, remanescente do desmembramento da Gleba 1-B, permanecer até hoje na propriedade dos adquirentes da Gleba 1;

- c. sejam declarados extintos os débitos tributários de IPTU das APs 024 e 027 referentes às parcelas de 1/35 avos da área de 371.117,78 m<sup>2</sup> cobrados no período de 2020 a 2024 e a extinção de sua cobrança de 2024 em diante, retornando o cadastro imobiliário das referidas APs às suas áreas constantes em 2019, diante da ausência do fato gerador (propriedade, posse ou domínio útil) da área de 10.602,36 m<sup>2</sup> indevidamente lançadas em cada uma delas;
- d. sejam declaradas nulas de pleno direito quaisquer inscrições da Requerente em dívida ativa em virtude das cobranças de IPTU acima referidas, as quais, como visto, não podem a ela ser atribuídas, conforme Artigo 56, da Lei Municipal N° 3.048/2013, que dispõe que “*A Administração deve anular seus próprios atos quando eivados de vício de legalidade e pode, respeitados os direitos adquiridos, revogá-los por motivo de conveniência e oportunidade*”.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 12 de março de 2024.



**MIGUEL GURGEL SILVA PINTO (OAB/RJ: 196.341)**



## PETIÇÃO.pdf

Documento número a6d174ec-0599-413c-af30-59957b3faab3



## Assinaturas

**Miguel Gurgel Silva Pinto**  
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 201.17.87.167

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)  
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/122.0.0.0  
Safari/537.36

Data e hora: Março 12, 2024, 21:44:33

E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com

Telefone: + 5521994841949

ZapSign Token: bf309661-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-11eac01371ce

Assinatura de Miguel Gurgel Silva Pinto



Hash do documento original (SHA256):

966aed51305035253c037dae0d42f73ae4616ff123114f8ee022cdddf6f9765c

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=a6d174ec-0599-413c-af30-59957b3faab3>Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):  
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação a6d174ec-0599-413c-af30-59957b3faab3, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br



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

PROCNIT  
Processo: 030/0000576/2020  
Fls: 397

Senhor Presidente,

Solicito que a certidão anexa, extraída na presente data dos autos do processo 030033549/2019 durante a sua análise, seja juntada aos autos dos processos relativos aos imóveis situados no Condomínio Village Itacoatiara, por se tratar de documento relevante para esclarecimento da natureza da área denominada “área condominial”.

Os processos relativos ao Condomínio que estão pendentes de julgamento são os seguintes: 030000576/2020, 030033563/2019, 030033561/2019, 030033625/2019, 030033691/2019, 030000504/2020, 030006325/2021, 030006737/2021, 030006528/2021, 030000215/2020, 030000214/2020, 030000642/2020, 0300006571/2021, 0300007469/2022, 030007488/2022, 030023770/2018, 030000986/2020, 030000357/2020 e 03033561/2019.

Peço ainda que seja dada ciência da juntada do documento às partes dos referidos processos que dele não tiverem conhecimento até a data do julgamento.

Conselho de Contribuintes, 15 de março de 2024.

**Maria Elisa Vidal Bernardo**  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0

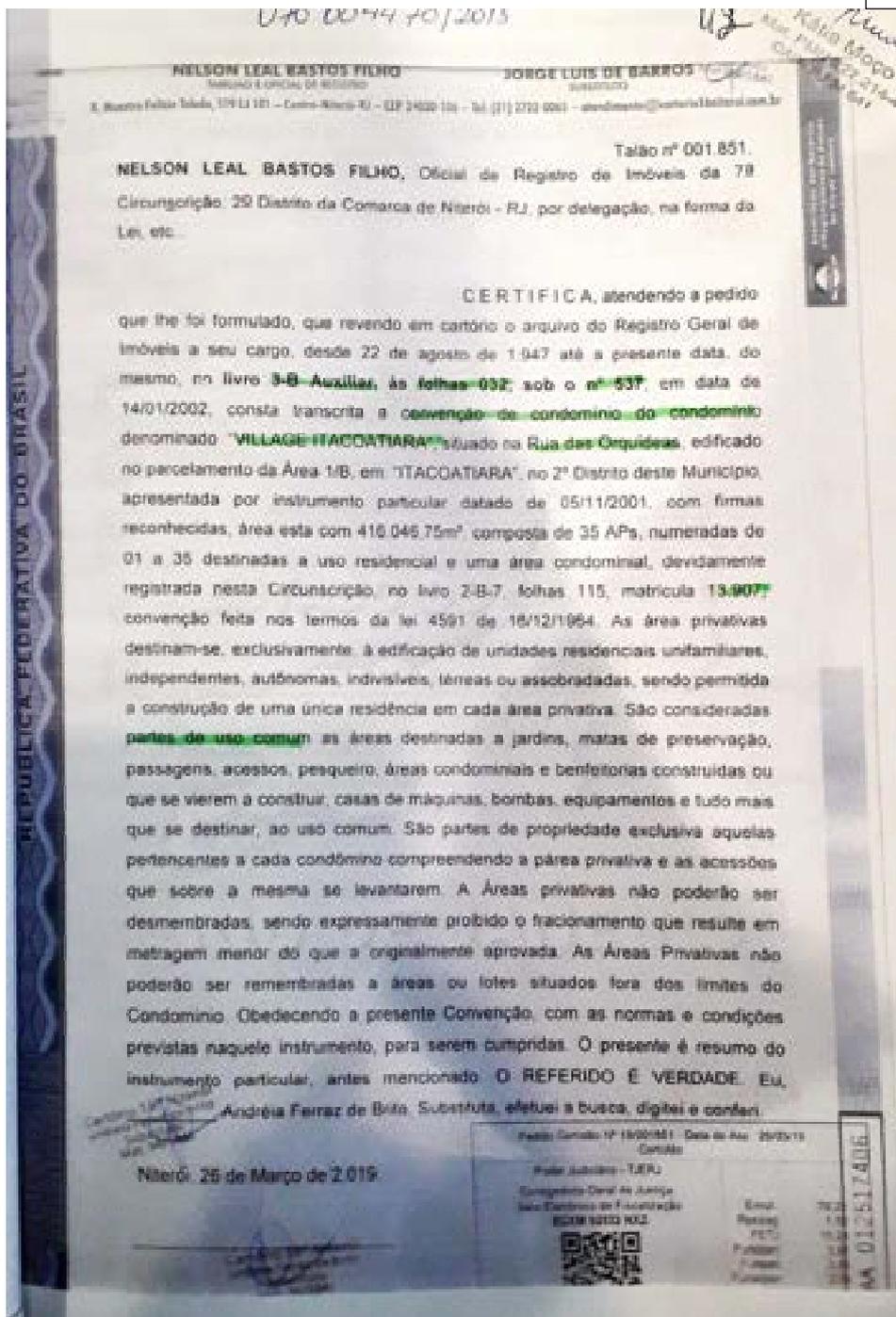
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

Data: 18/12/2020 10:29

18/12/2020

2020\_11\_26 15\_28 Office Lens.jpg

PROCNIT  
Processo: 030/0033549/2019  
Fls: 34



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgwxKjdvMftcsVqFcDXhpdKjXQTTq?projector=1&messagePartId=0.1>

1/1

Assinado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO - 2432400  
Data: 18/12/2020 10:29

<b>Nº do documento:</b>	01024/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	VISTA DOS AUTOS		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	17/04/2024 14:33:51		
<b>Código de Autenticação:</b>	CDB92FF1A7B73BF3-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Luiz Alberto Soares para os procedimentos necessários, face seu pedido de vista dos autos na Sessão nº 1495ª realizada nesta data.

Em 17 de abril de 2024

Documento assinado em 17/04/2024 14:33:51 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00079/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 01025/2024 - (FNPF)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	17/04/2024 14:36:48		
<b>Código de Autenticação:</b>	B16685449CDD5EE0-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 01025/2024  
Motivo: erro material: despacho em duplicidade

**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. Recurso Voluntário conhecido e desprovido. Recurso de ofício parcialmente conhecido e desprovido.**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho.

Trata-se de Recurso Voluntário apresentado por ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTROS, e de Recurso de Ofício apresentado pela Fazenda Pública, contra decisão de 1ª instância que julgou parcialmente procedente a Impugnação ao Lançamento Complementar de IPTU exercícios 2014-2019 das matrículas imobiliárias 167218-7 e 167215-3.

O Conselheiro Relator, Dr. Eduardo Sobral, já elaborou Relatório às fls.294 e ss, do qual subscrevo.

Dessa forma, passo ao voto.

Preliminarmente, observo a tempestividade do Recurso Voluntário.

Com relação ao mérito, data venia a posição defendida pelo Conselheiro Relator, irei divergir.

A discrepância fundamental entre o entendimento do Relator e o meu decorre da questão sobre a instituição, ou não, do Condomínio no período em análise. Enquanto o Relator argumenta que não houve a instituição do condomínio, mas sim um desmembramento da Gleba 01-B, minha posição é de que o condomínio foi efetivamente constituído, baseando-me nos seguintes elementos:

- Submissão de um “Projeto de Condomínio” à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), documentado às fls. 275, que inclui a alocação de mais de 368 mil m<sup>2</sup> de “Área Condominial”;

- Evidência da Certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda (SMF) em 1986, conforme documentação às fls. 101 e ss, que indica a existência de apenas 35 áreas privativas, sugerindo que a 36<sup>a</sup> área se refere necessariamente à área condominial;

- Existência de decisão judicial que determinou a alteração do sujeito passivo da Matrícula Imobiliária 167227-8 para “Condomínio Village Itacoatiara”;

- A Convenção Condominial prever a “conservação das áreas de preservação permanente das partes comuns”, demonstrando que as áreas de preservação fazem parte das áreas comuns do Condomínio;

- A Convenção Condominial estabelecer que as despesas mensais serão rateadas em 35 partes, e não em 36, corroborando a existência de apenas 35 áreas privativas;

- Qualquer falha ou irregularidade no registro do Registro Geral de Imóveis (RGI) deve ser retificada e corrigida, considerando que o registro de todos os tipos de parcelamento de solo é efetuado obrigatoriamente

com base em certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Niterói, e não o contrário.

Havendo a instituição do Condomínio em questão, trata-se de decorrência lógica a existência da área condominial de 368.375,76 m<sup>2</sup> e a necessidade de rateá-la entre as 35 áreas privativas, conforme detalhado no relatório da Representação Fazendária às fls.287 e ss, visto determinação do §4 do art. 13 da Lei Municipal 2.597/2008.

Com relação à matrícula 167218-7, não há nada a divergir em relação ao voto do Conselheiro Relator.

**Pelo exposto, meu voto é pelo conhecimento do Recurso Voluntário para as Matrículas Imobiliárias 167218-7 e 167215-3 e seu desprovimento, pelo não-conhecimento do Recurso de Ofício para a Matrícula Imobiliária 167218-7, e pelo conhecimento do Recurso de Ofício para a Matrícula 167215-3 e seu não-provimento, consequentemente, mantendo integralmente a decisão de 1ª instância.**

Luiz Alberto Soares – Conselheiro Relator

**Nº do documento:** 00250/2024      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 10/05/2024 11:44:17  
**Código de Autenticação:** FADF82742BE62500-8

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO: 030/00576/2020**

**CONTRIBUINTE: - ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OTS**

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

**1.500ª SESSÃO HORA: 10:08m    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, 04, 05, 06,07,08 )**

**VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os nºs ( 02, 03 )**

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

**ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os nºs ( )**

**VOTO DE DESEMPATE: SIM ( ) NÃO ( X )**

**RELATOR DO ACÓRDÃO: Eduardo Sobral Tavares**

CC em 08 de maio de 2024

PROCNIT

Processo: 030/0000576/2020

Fls: 405

**Nº do documento:** 00251/2024      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3330/2024  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 10/05/2024 11:59:52  
**Código de Autenticação:** 10828A41E671322E-6

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo nº 030/00576/2020 - ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OTS.**

**Recorrente: Espólio de Arthur Roberto Atarian e ots**

**Recorrido: Fazenda Pública Municipal**

**Relator: Eduardo Sobral Tavares**

**Revisor: Luiz Alberto Soares**

**DECISÃO:** - Por 06 (seis) votos a 02 (dois) a decisão foi pelo conhecimento do Recurso Voluntário e o seu provimento. Quanto ao recurso de ofício foi no sentido do conhecimento parcial, nos termos do voto do Relator,

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO: Nº 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 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 parcialmente conhecido e desprovido".

CC em 08 de maio ode 2024

Documento assinado em 30/05/2024 11:11:44 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	01342/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DAR CIÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	03/06/2024 16:54:31		
<b>Código de Autenticação:</b>	00EFEA3452314B62-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao SCART

Solicitando que seja dado ciência ao Contribuinte da decisão deste Conselho, após, retorno

CC em 03/06/24

Documento assinado em 03/06/2024 16:54:31 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00134/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (FNPF)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	04/06/2024 15:54:22		
<b>Código de Autenticação:</b>	D12153CBF316370B-8		

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 NÃO 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 impropria 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 impropria 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 impropria 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 impropria 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 impropria 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 impropria 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 COORDENADORIA DO CIPTU  
EDITAL**

Setor de Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói torna público, a pedido da Coordenação do CIPTU, a tentativa impropria 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 impropria 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 Márcio 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 impropria 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 APLICADO 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 2º a 27 do Decreto Municipal nº 14.730/2023,

RESOLVE:

Art. 1º. 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 38º Congresso Brasileiro de Direito Administrativo, processo nº 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. 2º. A EPC deverá realizar todas as atividades das etapas de Planejamento da Contratação, nos termos do art. 9º do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

Art. 3º. 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 nº 14.730/2023.

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

CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RESOLUÇÃO CMAS n°. 07/2024

<input type="checkbox"/> Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Falecido	<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:** ESPÓLIO DE ARTHUR ROBERTO ATARIAN E OUTROS**ENDEREÇO:** RUA DAS ORQUÍDEAS,02/027**CIDADE:**NITERÓI **BAIRRO:** ITACOATIARA **CEP:**24.348.250**DATA:**06/06/2024**PROC. 030/000576/2020 – CC**

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, que o processo 030/000576/2020, foi julgado pelo Conselho de Contribuintes em 08/05/2024 e teve como decisão, conhecimento e provimento do recurso voluntário e parcialmente conhecido e desprovido 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

<b>Nº do documento:</b>	00162/2024	<b>Tipo do documento:</b>	INFORMAÇÃO
<b>Descrição:</b>	CÓDIGO DE RASTREIO		
<b>Autor:</b>	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
<b>Data da criação:</b>	12/06/2024 15:43:48		
<b>Código de Autenticação:</b>	E3BB4FAFA98B0A58-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Segue código de rastreio : BN 108.917.975BR

Elizabeth N. Braga

228625

Niterói, 12/06/2024

Documento assinado em 12/06/2024 15:43:48 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /  
MAT: 2286250

**Nº do documento:** 00037/2024      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** A CIPTU CONHECER  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 14/06/2024 16:43:14  
**Código de Autenticação:** A1B9939C2FD2C942-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

A CIPTU

Senhor Coordenador,

Encaminhamos o presente para conhecimento e medidas que julgar necessárias, tendo em vista a decisão do Conselho de Contribuintes constante nos autos, publicada em Diário Oficial em 11 de maio do corrente.

CC em 14 de junho de 2024

Documento assinado em 14/06/2024 16:44:08 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148