



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 144

Processo 030006737/2021

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: ALMIR XIMENES FILHO

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição: 167216-1 – Rua das Orquídeas, 1, AP 25, Condomínio Village Itacoatiara, Itacoatiara

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 77 a 82) contra decisão de primeira instância (fl. 65), que julgou improcedente a impugnação aos lançamentos anual do exercício 2021 e deixou de conhecer a impugnação relativa aos exercícios anteriores do imóvel inscrito sob o número 167216-1, realizados em função das alterações cadastrais feitas por meio do processo 030017588/2019, por serem objeto de outras impugnações.

O proprietário apresentou impugnação aos lançamentos em 30/04/2021 (fl. 2 e fls. 11 a 30) por discordar da atribuição ao seu imóvel de fração da área comum de 371.117,78 m² do Condomínio Village Itacoatiara para cálculo do seu valor venal.

A autoridade julgadora de primeira instância julgou o pedido improcedente no que se refere ao lançamento de IPTU do exercício de 2021 e não conheceu da impugnação no que se refere aos demais exercícios pelo fato de a matéria ser objeto do processo 030000544/2020. Resumidamente, em sua decisão, o Coordenador de Tributação entendeu que a área de 368.375,76 m² denominada “área condominial” é de propriedade em condomínio dos titulares das áreas privativas 1 a 35 e que a simples incorporação da área ao Parque Estadual da Serra da Tiririca não implica na desapropriação do imóvel, uma vez que não houve pagamento da correspondente indenização. Para ela, a incorporação ao PESET seria uma mera limitação administrativa ao uso do imóvel. Esclareceu ainda que não caberia isenção uma vez que o imóvel em questão teria que ser inteiramente situado em área *non aedificandi* e a área denominada “área condominial” integraria as diferentes APs do condomínio.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 145

Processo 030006737/2021

Inconformado, o proprietário apresentou recurso voluntário (fls. 77 a 82) 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 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.

Da tempestividade

O impugnante tomou ciência da decisão de primeira instância em 18/06/2021. Em que pese o despacho de fl. 71 ter informado que a petição recursal foi apresentada em 27/07/2021, pelos e-mails anexados às fls. 72 a 76 verifica-se que o contribuinte encaminhou sua petição pela primeira vez em 08/07/2021, mas houve problemas técnicos para abertura dos arquivos. Portanto, a petição foi entregue dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 2.597/2008. Como não ficou claro quem ou que deu causa à falha na abertura dos arquivos inicialmente enviados, considero que o recurso é tempestivo.

Da legitimidade

O recorrente corresponde ao proprietário do imóvel objeto do processo e, por esse motivo, é parte legítima para pleitear junto à SMF em processos relativos à sua propriedade.

Da natureza da área denominada “área condominial”



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 146

Processo 030006737/2021

Em síntese, o recorrente alega a área de 368.375,76 m² que consta no projeto do Condomínio Village Itacoatiara como “área condominial” permaneceu 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.

Após análise detalhada dos documentos anexados aos autos e daqueles juntados aos autos do processo 030000576/2020, conclui-se que a porção do terreno denominada “área condominial”, com 368.375,76 m² corresponde a uma área comum do condomínio pelos seguintes motivos:

- 1) Na planta aprovada pela SMU ora anexada a área de 368.375,76 m² está descrita como área condominial;
- 2) No português, o sufixo “al” possui três sentidos¹:
 - 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 um projeto de um condomínio horizontal.

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

¹ 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 030006737/2021

designado o terreno como “área privativa” no projeto, e não como área condominial. Nesse caso, receberia uma denominação formada por “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.

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”.

- 3) Segundo o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis, “**Não existe matrícula independente para a Área Condominial**”, conforme certidão ora anexada, 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 ora anexada é um projeto de condomínio (e não de loteamento ou de desmembramento), sendo que **apenas 47.670,99 m² foram destinados às áreas privativas e de ruas**, o que **exclui totalmente que a área condominial de 368.375,76 m² 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 m² 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030006737/2021

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 os demais condomínios horizontais do município.

- 7) A própria certidão da SMF anexa, 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.
- 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, os proprietários afirmaram que são “legítimos possuidores em condomínio de 35 áreas de terras, e mais 1 (uma) área condominial de 368.375,76 m². 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 149

Processo 030006737/2021

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 anexa 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 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 documento do condomínio que os isentasse de contribuir com as despesas do condomínio.
- 12) A Convenção do Condomínio Village Itacoatiara 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030006737/2021

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 m²), 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 m², 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.
- 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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030006737/2021

Village Itacoatiara (fl. 22) em lugar do Sr. Paulo Romero e outros, em cumprimento à **decisão judicial** proferida em processo de execução fiscal.

- 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:

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 m², que corresponde à soma da área de 2.742,02 m², destinada às ruas particulares do condomínio, com a área de 368.375,76 m², que corresponde à área de uso comum identificada na planta como “área condominial”.



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

Processo 030006737/2021

Conclui-se que a **área de 368.375,76 m² 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, opino pelo **conhecimento do recurso voluntário e seu não provimento**, 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-

Nº do documento:	00217/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2425460 - ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA		
Data da criação:	06/03/2024 14:38:24		
Código de Autenticação:	96A29E7EE073453E-1		

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 06 de março de 2024

Documento assinado em 06/03/2024 14:38:24 por ISABEL CRISTINA VIANA GEBARA - AGENTE
FAZENDÁRIO / MAT: 2425460

PROCNIT

Processo: 030/0006737/2021

Fls: 154

Sr. Conselheiro Relator,

Encaminho certidão da Convenção do Condomínio Village Itacoatiara emitida pelo Cartório do 16º Ofício, cuja juntada aos presentes autos foi solicitada pela representante da Fazenda, conforme petição em anexo.

Em 18/03/2024.

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



Prefeitura de Niterói
Secretaria Municipal de Fazenda
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 155

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

PROCNIT
Processo: 030/0006737/2021
Fls: 156

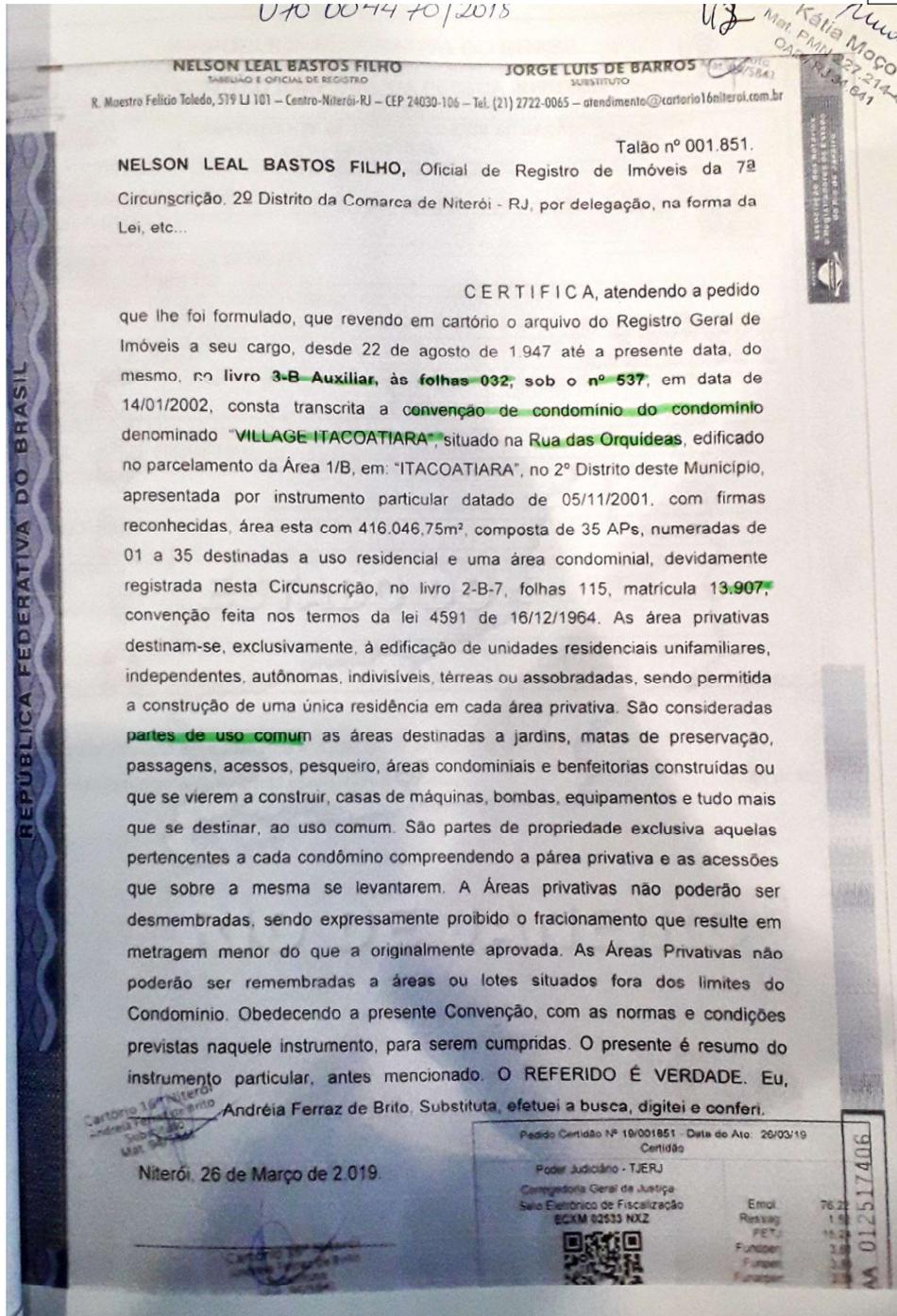
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

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



EMENTA: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – 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

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por ALMIR XIMENES FILHO em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de IPTU relativo ao exercício de 2021 e que deixou de conhecer a impugnação relativa aos lançamentos complementares do imóvel inscrito sob o nº 167.216-1.

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 julgou improcedente o pedido relativamente ao exercício de 2021 e deixou de conhecer a impugnação para os exercícios anteriores, mantendo-se 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.

A seu turno, a d. Representação Fazendária opinou pelo conhecimento do recurso voluntário e seu desprovidimento.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conheço na integralidade.

No mérito, cinge-se a controversa sobre a natureza jurídica da área de 368.375,76 m², 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 m² 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 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condominial). No mesmo ano, teria ocorrido o desmembramento da Gleba 01 em Gleba 01-A (com 98.240 m²) e Gleba 01-B (com 416.046,75 m²), 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 m² (AP 001 a AP 035) e 1 área de 368.375,76 m² (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 m², de modo que a porção do terreno denominada "área condominial", com 368.375,76 m², 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 480/83 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 m², 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 m² 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) – 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

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 m², sendo 47.670,99 m² de área utilizada (áreas privativas e ruas) e 368.375,76 m² de área não utilizada (condomínial):

ÁREAS	
ÁREA TOTAL DA GLEBA	416.046,75 m ²
ÁREA UTILIZADA	47.670,99 m ²
ÁREAS PRIVATIVAS	44.928,97 m ²
RUAS	2.742,02 m ²
TOTAL	47.670,99 m ²
Y. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m ²
ATC MÁXIMO	582.405,17 m ²
ATC UTILIZADO	73.000,00 m ²
	50.500,00 m ²

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 m², 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 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

CERTIFICO QUE:

I - CONSTAM OS SEGUINTE ELEMENTOS NO CADASTRO:

De acordo com a planta de condomínio aprovada em 10-01-86, pela
Pet. nº 40/05027/85, a Gleba 1B, situada em Itacoatiara, com acesso
pela rua das Graúndas, antiga rua 1, inscrita sob o nº
060.710-1, foi desmembrada em 35 áreas privativas, como segue:
Rua particular A - AP1- inscrição nº 167.193
Características: 19,00m de largura na frente para rua particular
(continua no verso)

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.05 / 13.907-A. (CONSIGNAÇÃO - DESMEMBRAMENTO DA ÁREA 01-B). Existe certificado na Av.08, em 20/05/1986, 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, 86,00m do lado direito para parte do lote III e parte da área remanescente; e, 106,60m 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 certo, 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 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 368.375,76m², inscrita na PMN sob o nº 167.227, permanecendo assim, no pleno domínio e posse dos proprietários, antes qualificados. Niterói, 14/06/2021. Eu  Substituta, 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 composses 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. 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. 1.332, 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”¹.

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 nos autos do PA 030/000576/2020. 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 m²*”. Em relação à área remanescente, o setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou*

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



se quer qualquer tipo de divisão com o condomínio”, mas que “não é possível acessar essa área, fica localizada em uma região em aclave 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 m² pelos condôminos.

E mais, o parecer emitido pelo INEA 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 368.375,76m² 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 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, 10 de maio de 2024.

EDUARDO SOBRAL TAVARES

CONSELHEIRO

Nº do documento:	00247/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/05/2024 15:02:28		
Código de Autenticação:	707A985F0120DC87-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO: 030/006737/2021

CONTRIBUINTE: - ALMIR XIMENXES FILHO

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

1.504ª SESSÃO HORA: 10:04m DATA: 22/05/2024

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 22 de maio de 2024

PROCNIT

Processo: 030/0006737/2021

Fls: 169

Nº do documento:	00248/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3342/2024		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/05/2024 15:20:07		
Código de Autenticação:	7A10D7922E310BA2-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/006737/2021 - ALMIR XIMENES FILHO

Recorrente: Almir Ximenes Filho

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

DECISÃO: - Por 06 (seis) votos a 02 (dois) a decisão foi no sentido do conhecimento e provimento do recurso voluntário, nos termos do voto do Relator, vencidos os Conselheiros Luiz Alberto Soares e Rodrigo Fulgoni Branco.

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO: Nº 3342/2024: - "IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – 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".

Documento assinado em 30/05/2024 10:46:21 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Nº do documento:	00109/2024	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 01258/2024 - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/05/2024 16:00:50		
Código de Autenticação:	9B81EEBC3C58C32A-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 01258/2024

Motivo: ERRO MATERIAL: ASSINADO POR PESSOA NAO AUTORIZADA

Nº do documento: 00249/2024 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: OFICIO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 23/05/2024 16:02:04
Código de Autenticação: B94DFFE618895922-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTE
PROCESSO 030/006737/2021 - "ALMIR XIMENES FILHO"
RECURSO VOLUNTÁRIO**

Senhora Secretária,

Por 06 (seis) votos a 02 (dois) a decisão foi no sentido do conhecimento e provimento do recurso voluntário, nos termos do voto do Relator, vencidos os Conselheiros Luiz Alberto Soares e Rodrigo Fulgoni Branco.

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

CC em 22 de maio de 2024

Documento assinado em 30/05/2024 10:46:22 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Nº do documento:	01325/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DAR CIÊNCIA		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	03/06/2024 15:46:30		
Código de Autenticação:	5468B33872CF1157-2		

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 15:46:30 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 30/05/2024

**NITERÓI**
O FUTURO É AGORA

Considerar designados os servidores abaixo relacionados para constituírem a Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), objetivando a contratação de consultoria técnica, para a reestruturação do quadro de pessoal da Administração Direta do Município de Niterói:

Nome:	Cargo:	Matrícula:
Eduardo Pereira Barbosa de Faria	Procurador do Município – PGM	1244.012-0
Rafael Mathias Saramago	Subsecretário de Administração - SMA	1236.169-8
Ana Carolina Ferreira dos Santos	Subsecretária Executiva - SEPLAG	1245.810-0
Pedro da Silva Reys	Consultor - SMF	1245.306-0
Conrado Pacheco Barbosa	Diretor - SMA	1237.772-9

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.

COMISSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR EDITAL DE CITAÇÃO

PROCESSO Nº 020/005441/2020- PORTARIA Nº 158/2021

CITADO (A): LUCIANA FERNANDES CORTES PIRES, FISCAL DO SISTEMA VIÁRIO, Matrícula nº 1.236.886-7

ASSUNTO: apresentar defesa por estar incurso(a) em tese no artigo 195, XIII, da Lei nº 531/85; **PRAZO:** 10 (dez) dias, a contar da última publicação, que se fará durante 08 (oito) dias, ciente de que a ausência de manifestação implicará **REVELIA** e seus efeitos; **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artº 241 § 2º e § 4º, da Lei nº 531/85; **VISTA DOS AUTOS:** sala da COPAD, Rua Visconde de Sepetiba, nº 987, 5º - andar (CAN);

HORÁRIO: 14:00 horas às 16:30 horas. **Despacho do Secretário**

Processo nº 9900029611/2024.

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC

- 030009280/2022 – CLÍNICA OCEÂNICA DE VETERINÁRIA INTEGRADA LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3337/2024: - ISSQN - RECURSO VOLUNTÁRIO - LANÇAMENTO - AUTO DE INFRAÇÃO - FALTA DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO - BASE DE APURAÇÃO DECRED - ARTS. 92, 114 e 120 LEI Nº 2.597/08 ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA QUE NÃO SE SUSTENTA - INEXISTÊNCIA DE PROVA ACERCA DE IRREGULARIDADE NA APURAÇÃO - PROCEDIMENTO VÁLIDO E BASEADO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO."
- 030009281/2022 – CLÍNICA OCEÂNICA DE VETERINÁRIA INTEGRADA LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3338/2024: - ISSQN - AUTO DE INFRAÇÃO REGULAMENTAR - RECURSO VOLUNTÁRIO - FALTA DE EMISSÃO DE NOTAS FISCAIS - BASE DE APURAÇÃO DECRED - ARTS. 92, 114 e 120 LEI Nº 2.597/08 ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA QUE NÃO SE SUSTENTA - INEXISTÊNCIA DE PROVA ACERCA DE IRREGULARIDADE NA APURAÇÃO - PROCEDIMENTO VÁLIDO E BASEADO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".
- 030033625/2019 – ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3339: 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 "condominial" que é de propriedade exclusiva de terceiros – Uso e gozo vedados por lei – Ausência de elemento constitutivo do condomínio edilício – Recurso voluntário conhecido e provido – Recurso de ofício conhecido e desprovido."
- 03007488/2022 – ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA
"ACÓRDÃO Nº 3340/2024: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – 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 "condominial" 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".
- 030007469/2022 – ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3341/2024: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – 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 "condominial" 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".
- 03006737/2021 – ALMIR XIMENES FILHO
"ACÓRDÃO: Nº 3342/2024: IPTU – Recurso voluntário – Obrigação principal – Lançamento anual – 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 "condominial" 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".
- 030006678/2023 – ACE ADVENTURES EVENTOS LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3343/2024: SIMPLES NACIONAL – EXCLUSÃO SIMPLES NACIONAL - RECOLHIMENTO INDEVIDO PARA MUNICÍPIO DIVERSO - A segregação de receitas para outros municípios não pode por si só ser considerada fraude de molde a autorizar a exclusão do contribuinte do Regime do Simples Nacional, por não caracterizado o "dolo", ainda que incorreto esse recolhimento. Nulo é o Auto de Infração lavrado ao arrepio das normas previstas para os optantes desse regime. RECURSO VOLUNTARIO CONHECIDO E PROVIDO".
- 0300006677/2023 - ACE ADVENTURE EVENTOS LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3344/2024: - ISS - RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO - DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA - NÃO EMISSÃO DE NOTA FISCAL - ALTERAÇÃO ENDEREÇO - CONHECIMENTO E NÃO PROVIMENTO AO RECURSO VOLUNTÁRIO, COM A REDUÇÃO PROMOVIDA PELA DECISAO DE PRIMEIRA INSTANCIA".
- 030006676/2023 – ACE ADVENTURES EVENTOS LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3345/2024: ISS – AUTO DE INFRAÇÃO INADEQUADO POR EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL – LAVRADO EM FORMATO E DENTRO DE PARÂMETROS NÃO AUTORIZADOS PARA OPTANTES DO REGIME DO SIMPLES NACIONAL. CANCELAMENTO DO AUTO DE INFRAÇÃO, COMO CONSEQUÊNCIA DA NÃO EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL. RECURSO VOLUNTARIO PROVIDO".
- 030006675/2023 – ACE ADVENTURE EVENTOS LTDA
"ACÓRDÃO: Nº 3346/2024: ISS – AUTO DE INFRAÇÃO INADEQUADO POR EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL – LAVRADO EM FORMATO E DENTRO DE PARÂMETROS NÃO AUTORIZADOS PARA OPTANTES DO REGIME DO SIMPLES NACIONAL. CANCELAMENTO DO AUTO DE INFRAÇÃO, COMO CONSEQUÊNCIA DA NÃO EXCLUSÃO DO SIMPLES NACIONAL. RECURSO VOLUNTARIO PROVIDO".

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

- 030/022686/2019 – DORNELLAS COLÉGIO E CURSO LTDA
- "EMENTA: Pedido de Esclarecimento. Acórdão nº 3.309/2024. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade. Reexame da matéria evidenciado. Mero inconformismo. Pedido conhecido e não provido."

CORRIGENDA

Na publicação realizada no dia 11 de maio do corrente, processo 030013743/2022 – onde se lê: Acórdão 3322/2024, **leia-se Acórdão 3332/2024**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

PROCNIT

Processo: 030/0006737/2021

Fls: 175

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

**NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL**Rua da Conceição, nº 100/2º andar • Centro - Niterói
Rio de Janeiro - Brasil • CEP 24.020-082**NOME:** ALMIR XIMENES FILHO**ENDEREÇO:** RUA DAS ROSAS,33**CIDADE:**NITERÓI **BAIRRO:** ITACOATIARA **CEP:**24.348.120**DATA:**06/06/2024**PROC. 030/006737/2021 – CC**

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, que o processo 030/006737/2021, foi julgado pelo Conselho de Contribuintes em 22/05/2024 e teve como decisão, conhecimento e provimento do recurso voluntário e sua Publicação no D.O., em 30/05/2024.

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

Atenciosamente,

Elizabeth n. Braga
228625

Nº do documento:	00161/2024	Tipo do documento:	INFORMAÇÃO
Descrição:	CODIGO DE RASTREIO		
Autor:	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
Data da criação:	12/06/2024 15:40:50		
Código de Autenticação:	58DBB1332FF5B88A-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Segue código de rastreio: BN 108.917.961BR

Elizabeth N. Braga

228625

Niterói, 12/06/2024

Documento assinado em 12/06/2024 15:40:50 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /
MAT: 2286250

Nº do documento:	00166/2024	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 01456/2024 - (FNPF)		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/06/2024 15:55:57		
Código de Autenticação:	3DD7C9B7CE6A624A-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 01456/2024
Motivo: erro material: despacho errado

Nº do documento:	01561/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CIPTU CONHECER		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	20/06/2024 15:57:20		
Código de Autenticação:	E132C774450C69D3-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A CIPTU

Senhor Coordenador,

Encaminhamos o presente para conhecimento da decisão do Conselho de Contribuintes e medidas que se fizerem necessárias.

CC, em 20/06/2024

Documento assinado em 20/06/2024 15:57:20 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148