



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007469/2022  
Fls: 69

**Processo 030007469/2022**

## **RECURSO VOLUNTÁRIO**

RECORRENTE: ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Inscrição **167193-2**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso voluntário contra decisão de primeira instância, que não conheceu da impugnação de lançamento anual de IPTU dos exercícios de 2020 e 2021 e julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de IPTU do ano de 2022 do imóvel inscrito sob o número 167193-2, correspondente à área privativa 01 do Condomínio Village Itacoatiara (fls. 55 a 64).

Resumidamente, o recorrente afirma que houve erro na alteração da área do terreno de seu imóvel, que passou de 1.301,50 m<sup>2</sup> para 11.904 m<sup>2</sup> e solicitou a correção da área do lote para 1.301,50 m<sup>2</sup>, além dos ajustes nos lançamentos dos exercícios de 2020 a 2022.

A autoridade julgadora de primeira instância entendeu que a impugnação era intempestiva no que se refere aos exercícios anteriores, uma vez que não foi observado o prazo previsto no parágrafo primeiro do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018, que era vigente à época dos correspondentes fatos geradores do IPTU. Com relação à modificação cadastral feita no imóvel, reputou válida a alteração realizada por meio do processo 030017588/2019, conforme decisão proferida nos autos do processo 030000986/2020 (fls. 40 a 46). Disse ainda que não foi apresentado nenhum fato novo ou documentação que implique na mudança no entendimento adotado pelo DETRI para o imóvel.

Inconformado com a decisão de primeira instância, o requerente apresentou recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes (fls. 55 a 64).

Na peça recursal, requereu (a) a correção do cadastro do imóvel a fim de refletir a área atestada pela certidão do RGI e a retomada do valor venal de 2019; (b) a anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL realizados por intermédio do processo 030017588/2019; (c) a emissão dos carnês de IPTU dos anos de 2020, 2021 e 2022 com base na área que considera correta, com os descontos de bom pagador e outros cabíveis, inclusive para pagamento em cota única.

É o relatório.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007469/2022  
Fls: 70

**Processo 030007469/2022**

O recorrente corresponde ao proprietário do imóvel e, portanto, é parte legítima para apresentação do recurso.

Observa-se ainda que o recorrente tomou ciência da decisão de primeira instância em 15/12/2022 (fl. 53) e apresentou recurso em 20/12/2022 (fl. 55), ou seja, dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

Sendo assim, o recurso é tempestivo.

A matéria devolvida no recurso diz respeito ao não conhecimento da impugnação de lançamento de IPTU dos exercícios de 2020 e 2021 por intempestividade e por já terem sido objeto de análise em processos anteriores, bem como o lançamento anual de IPTU de 2022, que foi mantido pela decisão.

Na época dos lançamentos de 2020 e de 2021, o prazo para impugnação era previsto no parágrafo primeiro do artigo 63 da Lei Municipal 3.368/2018, sendo que posteriormente esse parágrafo foi revogado pela Lei Municipal 3.682/2021, passando a vigorar a regra geral prevista no caput:

Art. 63 A petição de impugnação do lançamento do crédito tributário ou do ato administrativo que extinguiu ou modificou direito subjetivo do sujeito passivo dará início à fase litigiosa do procedimento e deverá ser formalizada por escrito, instruída com os documentos em que se fundamentar e apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do lançamento ou do ato objeto da impugnação.

§ 1º Nos casos em que o lançamento estiver relacionado à emissão de carnê anual para o pagamento do imposto predial e territorial urbano e da taxa de coleta imobiliária de lixo, ou do imposto sobre serviços de qualquer natureza incidente sobre os profissionais autônomos, **a petição de impugnação poderá ser apresentada até o dia 30 (trinta) de abril de cada ano.** (revogado pela lei 3682/2021)

(...)

*(original sem grifos)*

Tendo em vista que a impugnação de fl. 2 e seguintes foi apresentada em 29/04/2022, é intempestiva para lançamentos referentes aos fatos geradores de 2020 e 2021 e, por esse motivo, não merece reparos a decisão de primeira instância que não conheceu da impugnação desses exercícios.

No que se refere ao lançamento de 2022, o recorrente reclama que a área de terreno utilizada no cálculo do valor venal está incorreta e solicitou a correção do cadastro imobiliário. Segundo ele, a área total seria de 1.301,50 m<sup>2</sup>, em vez de 11.904 m<sup>2</sup>.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

PROCNIT  
Processo: 030/0007469/2022  
Fls: 71

**Processo 030007469/2022**

A autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente o pedido por entender que a área denominada “área condominial”, com 368.375,76 m<sup>2</sup>, que compõe a área tributável do terreno, na verdade, é área comum do condomínio, e não área privativa.

De fato, o projeto aprovado do condomínio ora anexado indica que a superfície de 368.375,76 m<sup>2</sup> seria uma “área condominial”. Além disso, na planta ora anexada, extraída dos autos do processo 030000357/2020, há informação de que a superfície total das áreas privativas corresponde apenas a 44.928,97 m<sup>2</sup>.

Ressalta-se que a própria convenção do condomínio (fl. 47) indica que “**são consideradas partes de uso comum** as áreas destinadas a jardins, matas de preservação, passagens, acessos, pesqueiro, **áreas condominiais (...)**” (*original sem grifos*).

Além disso, texto da AV 08 da certidão do RGI apenas esclarece que “a ÁREA PRIVATIVA nº 2 (dois), objeto desta matrícula, tem a área total do terreno de 1.301,50 m<sup>2</sup>”, ou seja, diz respeito apenas a área de uso privativo do proprietário do imóvel, sem prejuízo da existência de uma área comum do condomínio.

Assim, fica evidente que a área denominada “área condominial” é parte da área comum do condomínio e deve ser rateada para compor a área usada no cálculo do valor venal do terreno de cada unidade juntamente com as demais áreas comuns, conforme previsto no artigo 13, parágrafo 4º, da Lei Municipal 2.597/2008.

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*)

Portanto, está certa a decisão de Primeira Instância ao indeferir o pedido de correção da área tributável do terreno do imóvel.

No que tange à anulação dos lançamentos complementares de IPTU/TCIL do imóvel com inscrição 167193-2 realizados por meio do processo administrativo 030017588/2019 (item b de fls. 56),



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

**Processo 030007469/2022**

verifica-se que esses lançamentos não faziam parte do objeto da petição de impugnação de fls. 2 a 5 e, conseqüentemente, o pedido não pode ser analisado em sede recursal, tal como disposto do art. 65 da Lei Municipal 3.368/2018.

Art. 65 Será considerada como não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada pelo impugnante.

Parágrafo único. Salvo as de ordem pública, não serão consideradas por ocasião do julgamento as matérias não impugnadas.

Por esses motivos, entendo que o recurso não pode ser conhecido no que se refere ao pedido de anulação desses lançamentos complementares.

Diante do exposto, opino pelo não conhecimento do recurso no que se refere aos lançamentos complementares realizados por meio do processo 030017588/2019 e pelo conhecimento do recurso quanto ao restante da matéria e seu não provimento.

CIPTU, 4 de julho de 2023.

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

<b>Nº do documento:</b>	00203/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	07/07/2023 06:39:51		
<b>Código de Autenticação:</b>	A9944D0DFADC47A9-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao conselheiro Eduardo Sobral, para emitir relatório e voto.

Carlos Mauro Naylor - Presidente do Conselho de Contribuintes

Documento assinado em 07/07/2023 06:39:51 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

PROCNIT

Processo: 030/0007469/2022

Fls: 74

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: 030/0007469/2022  
Fls: 75

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



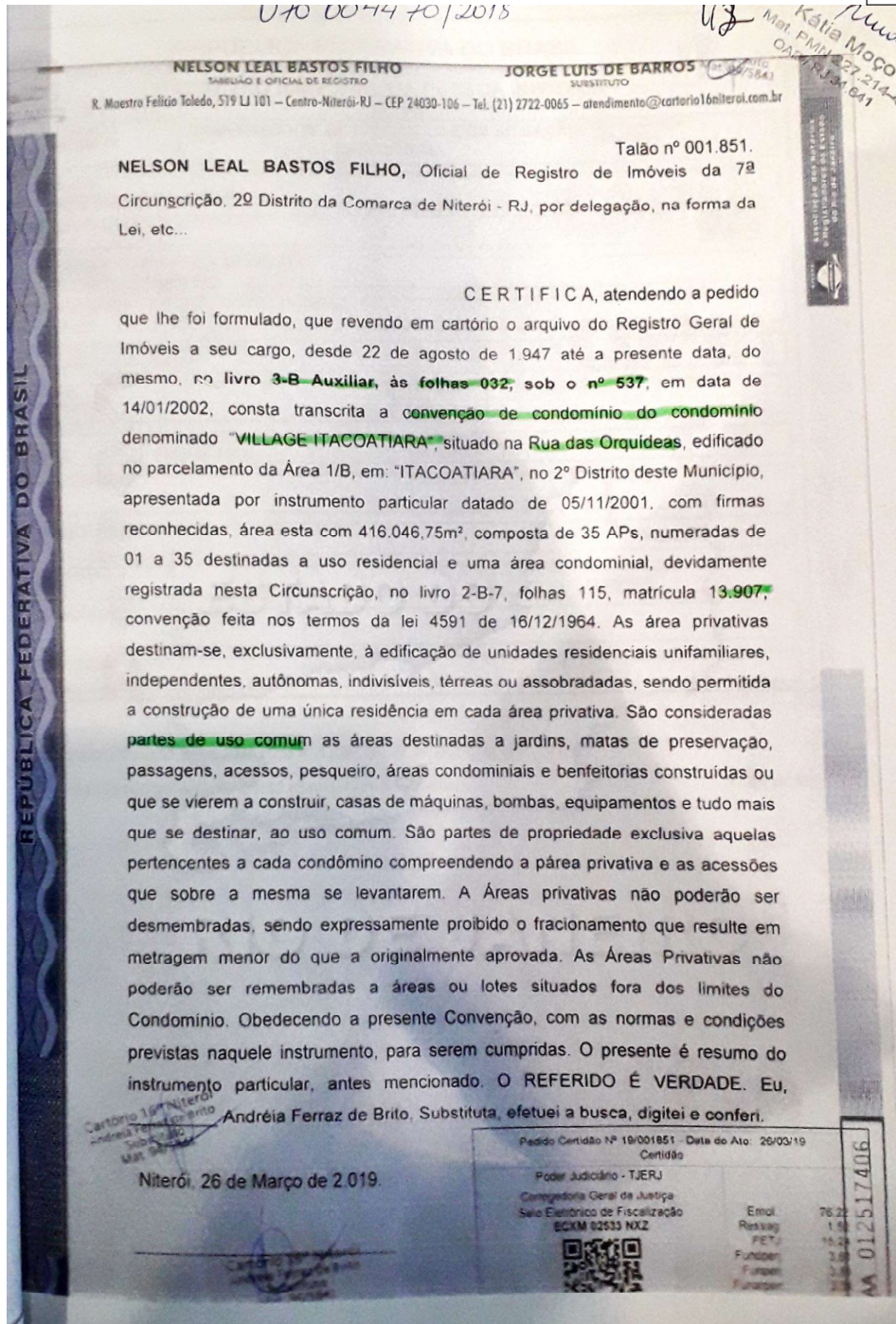
Anexado por: GUILHERME MARQUES RIBEIRO Matrícula: 2432400

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





**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 ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação ao lançamento anual de IPTU relativo ao exercício de 2022 e que deixou de conhecer a impugnação relativa aos lançamentos de 2020 e 2021 do imóvel inscrito sob o nº 167.193-2.

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 2022 e deixou de conhecer a impugnação para os exercícios de 2020 e 2021, 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 desprovemento.

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 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 480/83 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 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) – 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 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>
Y. OCUPAÇÃO	11,46 %
ÁREA CONDOMINIAL	368.375,76 m <sup>2</sup>
ATC MÁXIMO	582.405,17 m <sup>2</sup>
ATC UTILIZADO	73.000,00 m <sup>2</sup>
	50.500,00 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 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 368.375,76m<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  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”<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 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 m<sup>2</sup>*”. Em relação à área remanescente, o setor informou que “*não foi identificado nenhum tipo de muro, guarita, ou*

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 368.375,76m<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 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

**SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA EMPRESA****ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**ALDO AMADEU DE LUCA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, jornalista, portador da Carteira de Identidade nº 05807315-6, do IFP-RJ, inscrito no CPF sob o nº 729.218.387-53; e **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, jornalista, portador da Carteira de Identidade nº 04805579-2, do IFP-RJ, inscrita no CPF sob o nº 784.024.767-91, ambos residentes e domiciliados à Rua das Orquídeas, nº 03, Itacoatiara - Niterói - RJ, únicos componentes da firma **ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, sala 1201, parte, Centro, Niterói-RJ, devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), originariamente com o seu Contrato Social, sob o nº **33208276537** (NIRE), e, no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ-MF), sob nº 10.623.540/0001-85, pelo presente instrumento particular têm justos e contratados, na melhor forma de direito, ALTERAR a referida firma ou sociedade, para o fim específico de: a) AMPLIAÇÃO DAS ATIVIDADES; b) AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL; e c) CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL de conformidade com as normas contratuais do Código Civil (Lei 10.406, de 10/01/2002), mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam:

**CLÁUSULA Nº I**

O capital social é de R\$ 3.477.000,00 (três milhões e quatrocentos e setenta e sete mil reais), dividido em 34.770 (trinta e quatro mil e setecentos e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País e com imóveis de propriedades dos sócios, em partes iguais:

- **ALDO AMADEU DE LUCA**, possuidor na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais); e
- **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, possuidora na sociedade de 17.385 (dezessete mil e trezentas e oitenta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 1.738.500,00 (um milhão e setecentos e trinta e oito mil e quinhentos reais).

**CLÁUSULA Nº II**

Ficam alteradas as atividades para: **compra e venda de imóveis próprios, participações, assessoria e administração de bens próprios**, podendo ainda ter esta atividade ampliada ou modificada.

MARTINS GEMAL - CONTABILIDADE E ASSESSORIA  
RUA LUIZ LEOPOLDO F PINHEIRO, 572 - 12º ANDAR - CENTRO - NITERÓI - RJ  
TEL.: 21.2707.9300 - FAX.: 21.2707.9310 - CONTATO@MGEMAL.COM.BR





## CLÁUSULA Nº III

Fica aumentado o capital social de R\$ 3.477.000,00 para R\$ 6.427.000,00 (seis milhões e quatrocentos e vinte e sete mil reais), representando o aumento de R\$ 2.950.000,00 (dois milhões e novecentos e cinquenta mil reais), dividido no total em 64.270 (sessenta e quatro mil e duzentas e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País.

- **ALDO AMADEU DE LUCA**, passará a possuir na sociedade de 32.135 (trinta e duas mil e cento e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 3.213.500,00 (três milhões e duzentos e treze mil e quinhentos reais); e
- **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, passará a possuir na sociedade de 32.135 (trinta e duas mil e cento e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 3.213.500,00 (três milhões e duzentos e treze mil e quinhentos reais).

## CLÁUSULA Nº IV

Em razão das transformações realizadas pelo presente instrumento e de acordo com as normas contratuais do Código Civil (Lei 10.406, de 10/01/2002), a sociedade passará a reger-se pelas cláusulas e condições a seguir:

**CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA****ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**ALDO AMADEU DE LUCA** e **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, já devidamente qualificados ajustaram e contrataram a constituição de uma Sociedade Empresarial Limitada, a qual será regida pela Lei nº 10.406, de 10/01/2002 e, conforme cláusulas e condições que a seguir estipulam, aceitam e outorgam reciprocamente:

## CLÁUSULA Nº I

A sociedade tem o nome empresarial de:

**"ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA."**

## CLÁUSULA Nº II

A sociedade tem a sua sede na:

**- Rua Luiz Leopoldo F. Pinheiro nº 572, sala 1201, parte, Centro, Niterói-RJ.**

**MARTINS GEMAL - CONTABILIDADE E ASSESSORIA**  
RUA LUIZ LEOPOLDO F PINHEIRO, 572 - 12º ANDAR - CENTRO - NITERÓI - RJ  
TEL.: 21.2707.9300 - FAX.: 21.2707.9310 - CONTATO@MGEMAL.COM.BR

2209668

## CLÁUSULA Nº III

O capital social é de R\$ 6.427.000,00 (seis milhões e quatrocentos e vinte e sete mil reais), dividido em 64.270 (sessenta e quatro mil e duzentas e setenta) cotas, de valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), subscrito e integralizado em moeda corrente do País e com imóveis de propriedade dos sócios, em partes iguais:

- **ALDO AMADEU DE LUCA**, possuidor na sociedade de 32.135 (trinta e duas mil e cento e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 3.213.500,00 (três milhões e duzentos e treze mil e quinhentos reais); e
- **LUCIANA QUINTANILHA GURGEL**, possuidora na sociedade de 32.135 (trinta e duas mil e cento e trinta e cinco) cotas de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no valor total de R\$ 3.213.500,00 (três milhões e duzentos e treze mil e quinhentos reais).

## CLÁUSULA Nº IV

A sociedade tem por finalidade a atividade de: **compra e venda de imóveis próprios, participações, assessoria e administração de bens próprios**, podendo ainda ter esta atividade ampliada ou modificada.

## CLÁUSULA Nº V

A sociedade teve o início das suas atividades em 20 de dezembro de 2008, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CLÁUSULA Nº VI

As cotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento expresso do outro, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, o direito de preferência para a aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

## CLÁUSULA Nº VII

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas cotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 do Código Civil vigente, e não respondem pelas obrigações sociais nem mesmo subsidiariamente (artigo 997, inciso VIII, do Código Civil).

## CLÁUSULA Nº VIII

A administração da sociedade caberá a ambos os sócios, com poderes e atribuições de representar a sociedade em juízo e fora dele, podendo praticar todos os atos necessários à sua gestão, em conjunto ou separadamente, ficando autorizado ao uso do nome empresarial. Ficam vedadas as atividades estranhas aos interesses sociais ou obrigações seja em favor de qualquer cotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

MARTINS GEMAL – CONTABILIDADE E ASSESSORIA  
RUA LUIZ LEOPOLDO F. PINHEIRO, 572 - 12º ANDAR - CENTRO - NITERÓI - RJ  
TEL.: 21.2707.9300 - FAX.: 21.2707.9310 - CONTATO@MGEMAL.COM.BR



2209388



## CLÁUSULA Nº IX

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios na proporção de suas cotas os lucros ou perdas apurados, sendo:

<u>ALDO AMADEU DE LUCA</u>	<u>50%</u>
<u>LUCIANA QUINTANILHA GURGEL</u>	<u>50%</u>

## CLÁUSULA Nº X

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios poderão deliberar sobre as contas e poderão designar administradores, que NÃO serão necessariamente sócios da sociedade.

## CLÁUSULA Nº XI

A sociedade poderá a qualquer tempo abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por ambos os sócios.

## CLÁUSULA Nº XII

Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

## CLÁUSULA Nº XIII

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que representado ou assistido legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do sócio remanescente, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

PARÁGRAFO ÚNICO -

O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação aos sócios.

## CLÁUSULA Nº XIV

Os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob o efeito dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

**MARTINS GEMAL - CONTABILIDADE E ASSESSORIA**  
RUA LUIZ LEOPOLDO F. PINHEIRO, 572 - 12º ANDAR - CENTRO - NITERÓI - RJ  
TEL.: 21.2707.9300 - FAX.: 21.2707.9310 - CONTATO@MGEMAL.COM.BR

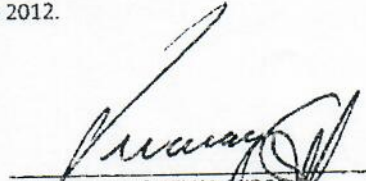
CLÁUSULA Nº XV

Os sócios elegem o foro da cidade de Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, como único competente para dirimir dúvidas ou pleitear direitos decorrentes deste contrato.

Assim justos e acordados, e por ser tudo o que presente Contrato contém a legítima expressão da verdade, e para que produza um só efeito, mandamos confeccioná-lo em UMA via, assinadas pelos cotistas e por duas testemunhas a tudo presente.

Niterói - RJ, 30 de janeiro de 2012.

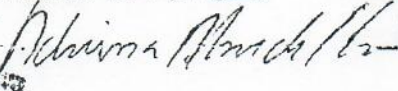
  
ALDO AMADEU DE LUCA

  
LUCIANA QUINTANILHA GURGEL

5ª ZONA JUDICIÁRIA DE NITERÓI - EST. FCG. DA CRUZ MUNES 1200  
Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA:  
LUCIANA QUINTANILHA GURGEL  
ALDO AMADEU DE LUCA  
ITAIPU, NITERÓI, 31/7/2012 Total: R\$ 11,22 Recolh.: R\$ 2,58  
Em test. 1/2 da verdade. Conf. por:

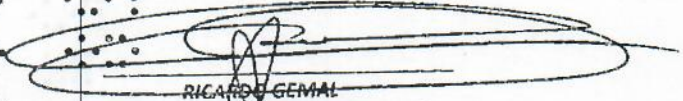
SELO DE FISCALIZAÇÃO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ  
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA  
SELO DE FISCALIZAÇÃO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ  
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA  
GDS SKF82426  
ENY 1ATO  
SKF82427

EL ENRI CARBOSA TUCUNAMA-SUBSTITUTA  
Luciana Alves da Silva  
Substituta  
Mat. 94/13706



  
Dr. Daniel Seno Guimarães  
Advogado  
OAB/RJ 148.866

TESTEMUNHAS



RICARDO GEMAL  
CPF: 475.897.607-49-CRC-RJ 79.857

JOSE EDMUNDO MARTINS  
CPF: 303.833.077-91-CRC-RJ 77.201

MARTINS GEMAL - CONTABILIDADE E ACESSORIA  
RUA LUIZ LEOPOLDO F PINHEIRO, 572 - 12º ANDAR - CENTRO - NITERÓI - RJ  
TEL.: 21.2707.9300 - FAX.: 21.2707.9310 - CONTATO@MGEMAL.COM.BR





PROCNIT  
Processo: 030/0007469/2022  
Fis: 93

**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Nome: ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA  
Nire: 33.2.0827653-7  
Protocolo: 07-2012/230661-9

**07-2012/ 2 3 0 6 6**  
Rio Simples Carioca  
**3320827653-7**  
ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA

DATA: 28/08/2012

Valéria G.M.  
SECRETARIA

Cumprir a exigência no mesmo local da entrada. Junta » Calculado: 267,00  
DNRC » Calculado: 21,00  
Pagos: 267,00  
Pagos: 21,00  
ULT. ARQ.: 00002087637 08/09/2010 105

**07-2012/ 2 3 0 6 6 1 - 9**  
Rio Simples Carioca  
**3320827653-7**  
ZEN NITEROI PARTICIPACOES LTDA

05 jul 2012 16:31  
Guia: 100476174

Atos: 105

Cumprir a exigência no mesmo local da entrada. Junta » Calculado: 267,00  
DNRC » Calculado: 21,00  
Pagos: 267,00  
Pagos: 21,00  
ULT. ARQ.: 00002087637 08/09/2010 105

00002376758  
DATA: 28/08/2012

Protocolo: 07-2012/230661-9  
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM  
E DATA ABaixo.  
05/02/2012  
28/08/2012  
NO REGISTRO SOB O NIRE  
Valéria G.M. Serra  
SECRETARIA



**MIGUEL GURGEL**  
ADVOCACIA ESPECIALIZADA

Rua Conde D'Eu, 42, 101  
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ  
E-mail: miguel.gurgel@lealgurgel.com  
Tel: (21) 9 9117-1344

PROCNIT  
Processo: 030/0007469/2022  
Fls: 94

## PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de procuração:

**ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.623.540/0001-85, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 572, Sala 1201, parte, Centro, Niterói, RJ, CEP: 24030-128, neste ato representada por seu sócio administrador, **ALDO AMADEU DE LUCA**, brasileiro, casado, jornalista, portador do RG de nº 05.807.315-6, inscrito no CPF sob o nº 729.218.387-53, residente e domiciliado na Rua das Orquídeas, nº 1, casa 03, Itacoatiara, Niterói, RJ, CEP: 24348-250,

outorga a

**MIGUEL GURGEL SILVA PINTO**, brasileiro, casado, advogado (OAB/RJ 196.341), com escritório profissional na Rua Conde D'Eu, Nº 42, 101, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22.611-050, os seguintes poderes:

**poderes** da cláusula *ad judicium et extra*, para o foro em geral, podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, em qualquer instância, assinar termo, substabelecer, com ou sem reserva de poderes, e praticar, ainda, todos e quaisquer atos necessários e convenientes ao bom e fiel desempenho deste mandato; receber citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com o que dispõe o Artigo 105 do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2024.

**OUTORGANTE**



Nº do documento:	00242/2024	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/05/2024 13:33:43		
Código de Autenticação:	7CC992EB985F9926-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**  
**PROCESSO: 030/007469/2022**  
**CONTRIBUINTE: - ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA**

**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**

<b>CONSELHEIROS</b>				<b>PRESENTES</b>	
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 n.ºs. ( 01,04, 05, 06, 07, 08 )**  
**VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob os n.ºs ( 02, 03 )**  
**DIVERGENTES: Os dos Membros sob os n.ºs. ( )**  
**ABSTENÇÃO: Os dos Membros sob os n.ºs ( )**  
**VOTO DE DESEMPATE: SIM ( ) NÃO ( X )**  
**RELATOR DO ACÓRDÃO: EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CC em 22 de maio de 2024

PROCNIT

Processo: 030/0007469/2022

Fls: 96

<b>Nº do documento:</b>	00243/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 3341/2024		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	23/05/2024 15:00:26		
<b>Código de Autenticação:</b>	248C54DD2C413F40-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo nº 030/007469/2022 - ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA**

**Recorrente: Zen Participações Ltda**

**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 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 “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".

CC em 22 de maio de 2024



PROCNIT

Processo: 030/0007469/2022

Fls: 98

**Nº do documento:** 00244/2024      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** OFICIO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 23/05/2024 15:51:42  
**Código de Autenticação:** 1575BC6B5C638EA2-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
PROCESSO 030/007469/2022 - "ZEN PARTICIPAÇÕES LTDA"  
**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 10:26:00 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	01324/2024	<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 15:45:00		
<b>Código de Autenticação:</b>	CC690E3101A299C4-8		

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 15:45:00 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00125/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº (S/N) - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	04/06/2024 11:40:41		
<b>Código de Autenticação:</b>	1D7684E5BA9AA3E4-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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

# 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 DECISÃO 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

<input type="checkbox"/> Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Falçado	<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))	

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

**NOME:** ZEN NITERÓI PARTICIPAÇÕES LTDA (PROC. ALDO AMEDEU DE LUCA)  
**ENDEREÇO:** RUA LUIS LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO,572 – 12º ANDAR  
**CIDADE:**NITERÓI **BAIRRO:** CENTRO **CEP:**24.030.128

**DATA:**06/06/2024**PROC. 030/007469/2022 – CC**

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria, que o processo 030/007469/2022, 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

<b>Nº do documento:</b>	00153/2024	<b>Tipo do documento:</b>	INFORMAÇÃO
<b>Descrição:</b>	CODIGO DE RASTREIO		
<b>Autor:</b>	2286250 - ELIZABETH NEVES BRAGA		
<b>Data da criação:</b>	12/06/2024 14:15:30		
<b>Código de Autenticação:</b>	95B338D248EA733A-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Segue código dw rastreio: BN 108.917.895BR

Elizabeth N. Braga

228625

Niterói, 12/06/2024

Documento assinado em 12/06/2024 14:15:30 por ELIZABETH NEVES BRAGA - ASSISTENTE /  
MAT: 2286250



<b>Nº do documento:</b>	01562/2024	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	CIPTU CONHECER		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	20/06/2024 15:59:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	EE0ECF7C466255EE-5		

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 15:59:04 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00167/2024	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00035/2024 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	20/06/2024 15:59:36		
<b>Código de Autenticação:</b>	046C598D59C1C966-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00035/2024  
Motivo: erro material: despacho errado