



Casa dos Conselhos e Comissões  
"Augusto Ângelo Zanatta"  
Avenida Koeller, 260 - Centro  
CEP: 25685-060 - Petrópolis - RJ  
TELEFONE: (24) 2246-9077 - 2249-4300  
E-MAIL: casadosconselhos@petropolis.rj.gov.br

## ATA OUTUBRO DE 2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL – COMPNAC – PETRÓPOLIS/RJ.

Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural – COMPNAC, realizada no dia 21 de outubro de 2024, às 14 horas, por videoconferência.

1 Aos vinte e um dias do mês de outubro de dois mil e vinte quatro, às quatorze horas e quinze  
2 minutos, por videoconferência, reuniu-se o Conselho Municipal do Patrimônio Natural e  
3 Cultural (COMPNAC), convocado por meio do Edital de Convocação publicado no Diário  
4 Oficial do Município no dia 16 de Outubro de 2024, com a presença dos senhores  
5 **Conselheiros:** Cecília Félix de Paiva (CAU-RJ e Presidente do COMPNAC); Cecilia Baptista  
6 Rodrigues (Secretaria de Planejamento e Orçamento); Deise Maria Corrêa Goettnauer  
7 (Secretaria de Educação); Jessica Justino Soares (Instituto Municipal de Cultura); Luiz  
8 Guilherme da Silva Belo (Secretaria de Meio Ambiente); Sofia Carneiro Lima (Secretaria de  
9 Obras); Elvis Aaron Vieira Pena (Departamento de Obras Particulares); Vera Abad (Instituto  
10 Histórico de Petrópolis); Mariana Constantino Pereira (INEPAC); Maria Helena Arrochellas  
11 (CAALL – UCAM).

12 Havendo número legal, a Presidente, Cecília Félix de Paiva, cumprimentou a todos e deu  
13 por aberta a reunião, apresentando a pauta da reunião.

### 14 Análise de processos referentes a imóveis tombados:

15 **Processo 38160/2022:** Rua Mosela, nº 289, Mosela. Trata-se de solicitação de extensão de  
16 tombamento realizado pelo Decreto nº 619/2011, compreendendo todo o acervo  
17 museológico e bibliográfico constante no imóvel. Em 06 de dezembro de 2023 o Conselho  
18 Municipal de Tombamento Histórico, Cultural e Artístico (CMTHCA) já havia deliberado pela  
19 aprovação da extensão do tombamento, mas a resolução e o decreto não foram publicados  
20 antes da promulgação da nova lei do Conselho, o que gerou a necessidade de revisão destes  
21 documentos. Por unanimidade, os Conselheiros deliberaram por aprovar o tombamento,  
22 devendo a Resolução Deliberativa ser encaminhada para publicação e o processo com toda  
23 a documentação ser encaminhado para avaliação do Prefeito publicação do Decreto.

### 24 Discussão e aprovação de ficha de inventário:

25 A Secretaria Executiva, Cecilia Rodrigues, apresentou um modelo de ficha de inventário  
26 preenchida, ressaltando que aquela seria apenas a ficha resumo, que seria disponibilizada  
27 para acesso público. A Conselheira Jessica Soares sugeriu que fosse criada uma listagem  
28 de palavras-chave para preenchimento de alguns campos, como o de características  
29 arquitetônicas. A Conselheira Mariana Pereira sugeriu que fosse incluído um pequeno mapa  
30 de indicação de localização, e que as normativas e processos mencionados na ficha  
31 direcionassem para o documento. Ao final, por unanimidade, os Conselheiros deliberaram  
32 pela aprovação da ficha de inventário.

### 33 Discussão e aprovação de regulamentação de redução de IPTU:

34 Os Conselheiros redigiram e aprovaram a seguinte proposta de Resolução Normativa para  
35 regulamentar as solicitações de redução de IPTU:

### 36 RESOLUÇÃO NORMATIVA 003/2024

37 **CONSIDERANDO** que é de interesse de todos os cidadãos a preservação do patrimônio  
38 histórico, cultural e do meio ambiente, inclusive dispondo do instrumento de proteção  
39 assegurado nos termos do art. 5º, inciso LXXIII, da Constituição da República;

40 **CONSIDERANDO** que a Constituição da República atribuiu competência aos municípios  
41 para promoverem a proteção do patrimônio cultural local, conforme dispõe seu art. 30, inciso  
42 IX;

43 **CONSIDERANDO** que constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de valor histórico,  
44 paisagístico, artístico e ecológico, nos termos do art. 216 da Constituição da República;

45 **CONSIDERANDO** as atribuições expressas na Lei Municipal nº 4.902, de 30 de dezembro  
46 de 1991, no Decreto Municipal nº 628 de 13 de março de 1992 e no Regimento Interno do  
47 Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural, publicado através da Resolução  
48 Normativa nº 001 de 05 de agosto de 2024, expressas no art. 28;

49 **CONSIDERANDO** o disposto no art. 4º, inciso IV do Estatuto da Cidade, Lei federal nº  
50 10.257, de 10 de julho de 2001;

51 **CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentação dos procedimentos administrativos  
52 destinados à solicitação de redução de 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)  
53 para imóveis tombados prevista no Código Tributário Municipal;

54 **CONSIDERANDO** a necessária compatibilidade entre a legalização do bem tombado, a  
55 obrigatoriedade do proprietário, possuidor ou requerente de manutenção das características  
56 que configuram o tombamento do bem e o direito à redução do IPTU;

57 **CONSIDERANDO** a demanda por transparência e uniformização dos pareceres do  
58 Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural quanto ao respeito pelas características  
59 originais dos imóveis e seu estado de conservação;

60 O Conselho Municipal do Patrimônio Natural e Cultural de Petrópolis, no uso de suas  
61 atribuições legais,

62 **RESOLVE:**

63 **Art. 1º** Determinar os procedimentos a serem observados na instauração e instrução do  
64 processo administrativo de redução de 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)  
65 para imóveis tombados.

66 **Art. 2º** As reduções de que trata esta Resolução somente serão reconhecidas se estiverem  
67 presentes os requisitos e atendidas as condições necessárias.

68 **Art. 3º** Os requerimentos de redução de 50% do IPTU deverão ser protocolados junto à  
69 Secretaria de Fazenda até 31 de julho de cada ano, o que garantirá, a princípio, tempo hábil  
70 para avaliação antes da emissão do documento de arrecadação do imposto para o exercício  
71 do ano seguinte.

72 **§1º** O não cumprimento do prazo previsto no caput poderá acarretar na emissão do  
73 documento de arrecadação sem o benefício da redução de IPTU.

74 **§2º** Para não acarretar indefinição quanto à arrecadação de IPTU sobre o imóvel tombado,  
75 o COMPNAC deverá se pronunciar no processo até 31 de outubro do mesmo ano, indicando  
76 a situação do requerimento.

77 **Art. 4º** Os requerimentos de redução de IPTU devem ser instruídos com espelho de IPTU  
78 que apresente a matrícula do imóvel, documento do requerente e número para contato  
79 telefônico do requerente ou de pessoa responsável por abrir o imóvel para vistoria.

80 **Art. 5º** Uma vez que os requerimentos de imóveis pertencentes a edifícios multi-unidades  
81 tombados são sempre analisados pelo conjunto da edificação, os proprietários deverão  
82 entrar com um único processo administrativo contendo todas as matrículas de IPTU.

83 **Art. 6º** Após a abertura dos processos, eles deverão ser encaminhados pela Secretaria de  
84 Fazenda ao setor de trabalho do Secretário Executivo do Conselho para análise e indicação  
85 de vistorias por parte dos membros da Comissão Técnica ou outro técnico, funcionário do  
86 Quadro Permanente da Prefeitura, apontado pela Comissão para este fim.

87 **Art. 7º** Para melhor análise dos imóveis, o proprietário ou locatário deverá permitir a entrada  
88 irrestrita na edificação quando solicitado. Se não for permitida, a solicitação será indeferida  
89 por falta de possibilidade de vistoria e um novo pedido só poderá ser protocolado para o  
90 próximo exercício financeiro.

91 **Art. 8º** Para que um imóvel tombado esteja apto a receber o benefício de redução de IPTU,  
92 além de estar em bom estado de conservação de acordo com a avaliação feita pelo  
93 COMPNAC, deve se encontrar devidamente legalizado junto à Prefeitura Municipal de  
94 Petrópolis e aos demais órgãos de patrimônio.

95 **Parágrafo Único.** Caso seja o primeiro pedido para um imóvel tombado que esteja em bom  
96 estado de conservação, mas não esteja totalmente legalizado, o COMPNAC poderá,  
97 mediante justificativa apresentada, conceder a redução por apenas 1 (um) exercício  
98 financeiro, devendo o proprietário, possuidor ou requerente, neste interregno, regularizar o  
99 bem para obtenção da redução nos anos posteriores.

100 **Art. 9º** A decisão sobre o tempo do benefício de redução de IPTU deverá ser realizada com  
101 base em fotografias recentes do imóvel, oriundas da vistoria, e o COMPNAC utilizará os  
102 seguintes critérios para o julgamento do estado de conservação:

103 a) BOM - Quando os materiais se encontram sãos e/ou apresentam pequenos danos  
104 aparentes que não representem riscos às suas integridades física e estética, requerendo  
105 apenas ações de manutenção - 5 (cinco) anos;

106 b) REGULAR - Quando os materiais apresentam pequenos danos que representam riscos  
107 às suas integridades física e estética, sendo necessário, para sua recuperação, efetuar  
108 serviços pontuais de consolidação e/ou de recomposição - 2 (dois) a 4 (quatro) anos;

109 c) RUIM - Quando os materiais se encontram tão danificados que se faz necessária uma  
110 consolidação de maior monta, ou uma restauração, a fim de devolver a estabilidade, as  
111 características e as qualidades do edifício - 1 (um) a 2 (dois) anos;

112 d) EM RUÍNA: quando a edificação não tem condições de utilização, com perdas parciais de  
113 seus elementos construtivos e mau estado dos materiais de forma generalizada -  
114 indeferimento.

115 **Art. 10** O interessado deverá apresentar novo processo antes de expirar o prazo do benefício  
116 anterior para manutenção de sua continuidade.

117 **Art. 11** Em caso de decisão pela concessão do benefício por um período inferior a 5 (cinco)  
118 anos em razão de necessidade de reformas ou reparos no imóvel, o interessado deve  
119 realizar a restauração ou recuperação apontada, com acompanhamento de um profissional  
120 responsável técnico, antes de abrir um novo requerimento.

121 **Parágrafo Único.** As obras de reforma ou reparos no imóvel devem ser previamente  
122 apresentadas aos órgãos federal, estadual e/ou de preservação do patrimônio cultural, no  
123 que couber, e executadas apenas após aprovação da proposta.

124 **Art. 12** Após a decisão do COMPNAC, os processos serão devolvidos à Secretaria de  
125 Fazenda para a devida emissão dos carnês e guias de pagamento do IPTU.

126 **Art. 13** O contribuinte beneficiado pela redução de que trata esta Resolução deverá manter  
127 permanentemente respeitadas as características relevantes do imóvel e o bom estado de  
128 conservação que motivaram o reconhecimento do benefício.

129 **Art. 14** A periodicidade do benefício não elide a iniciativa do órgão municipal responsável  
130 pela tutela do imóvel de proceder sempre que julgar necessário, ou por provação, à  
131 verificação de continuidade do preenchimento das condições e do cumprimento dos  
132 requisitos.

133 **Parágrafo Único.** No caso de o interessado deixar de preencher as condições e de cumprir  
134 os requisitos para manutenção do benefício, a redução somente poderá voltar a ser  
135 concedida após a realização de restauração ou recuperação do imóvel, com  
136 acompanhamento de um profissional responsável técnico e com prévia aprovação dos  
137 órgãos de preservação.

138 **Art. 15** O benefício de que trata esta Resolução não gera direito adquirido e será cancelado  
139 de ofício sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as  
140 condições ou não cumpria ou deixou de cumprir os requisitos para a concessão do favor,  
141 caso em que o tributo poderá ser cobrado com acréscimos de mora e de correção monetária,

142 e mais a penalidade aplicável se houver dolo ou simulação do contribuinte ou de terceiro em  
143 benefício deste.

144 **Art. 16** Não serão reconhecidas as reduções de que trata esta Resolução para os imóveis  
145 que não sejam certificados pelo órgão municipal competente como de interesse histórico,  
146 cultural, ecológico, de preservação paisagística ou ambiental, embora tenham sido objeto de  
147 lei, decreto ou outro ato que caracterize interesse de preservação por parte de outro ente  
148 público que não o Município de Petrópolis.

149 **Art. 17** Toda e qualquer informação e documento apresentado, elaborado e coletado a partir  
150 dos requerimentos, vistorias e pesquisas sobre os bens tombados deverão alimentar, ser  
151 arquivados e mantidos em banco de dados próprio do COMPNAC por tempo indeterminado.

152 **Art. 18** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

153 **Assuntos gerais:**

154 Os Conselheiros acordaram em realizar a próxima reunião ordinária de forma remota.

155 A Presidente, Cecília Paiva, falou sobre a obra da agência do Banco do Brasil, na Rua do  
156 Imperador, nº 734, que está ocorrendo sem o aval do Conselho. Ela informou que já solicitou  
157 ao Núcleo de Fiscalização de Obras Particulares a realização de uma vistoria. A Conselheira  
158 Mariana Pereira comunicou que o INEPAC emitiu uma notificação para a paralisação das  
159 obras, que também não tem o aval do órgão.

160 Sobre a antiga agência do Banco do Brasil, na Rua do Imperador, nº 940, os Conselheiros  
161 se mostraram preocupados com a falta de atividade, uma vez que já foi emitido o alvará para  
162 início das obras. A Conselheira Vera Abad sugeriu que o Conselho fizesse uma vistoria no  
163 local, e a Presidente Cecília Paiva respondeu que não há base jurídica para isso,  
164 considerando que o alvará tem validade de dois anos e as obras podem ser iniciadas a  
165 qualquer momento dentro desse período.

166 Considerando as faltas sem justificativa da FAMPE e da Cia. Teatral Língua de Trapo e  
167 baseados no parágrafo 6º do art. 3º da Lei 8.706/2024, que criou o Conselho, foi decidido o  
168 envio de um ofício à Casa dos Conselhos para destituição dessas entidades e realização de  
169 nova assembleia para preenchimento dessas cadeiras.

170 A Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a sessão às dezesseis  
171 horas, da qual, para constar, eu, Cecilia Baptista Rodrigues, Secretária Executiva do  
172 Conselho, lavrei e assinei a presente ata juntamente com a Presidente do Conselho  
173 Municipal do Patrimônio Natural e Cultural, Cecília Félix de Paiva.

*Cecília Baptista Rodrigues*