

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Acórdão: 22.217/16/3ª Rito: Sumário  
PTA/AI: 16.000795753-54  
Impugnação: 40.010139954-30  
Impugnante: Haroldo de Carvalho  
CPF: 008.709.516-53  
Proc. S. Passivo: Maria Inês Caldeira Pereira da Silva Murgel/Outro(s)  
Origem: DF/BH-1 – Belo Horizonte

### **EMENTA**

**RESTITUIÇÃO – ITCD. Pedido de restituição do valor pago a título de Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), sob o fundamento de pagamento a maior do imposto, em razão de suposta divergência na avaliação de bem imóvel. Entretanto, tendo sido demonstrado que a Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais (SEF/MG) avaliou corretamente o imóvel, objeto da doação, indefere-se o pedido de restituição. Impugnação improcedente. Decisão pelo voto de qualidade.**

### **RELATÓRIO**

O Requerente pleiteia da Fazenda Pública Estadual, conforme documento de fls. 02, a restituição dos valores pagos relativamente ao Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), por considerar que a avaliação realizada pela Secretaria de Fazenda de Minas Gerais (SEF/MG) do imóvel, objeto da doação, foi superior ao seu valor de mercado (fls. 09/38).

Em despacho de fls. 99, de 06/11/15, o Delegado Fiscal da DF/BH-1 indeferiu o pedido com base no parecer às fls. 97/98.

Inconformado, o Requerente apresenta, tempestivamente por procuradora regularmente constituída, Impugnação às fls. 102/111, contra a qual a Fiscalização manifesta-se às fls. 120/122.

A 3ª Câmara de Julgamento determina a realização de diligência de fls. 127, que resulta na manifestação da Fiscalização às fls. 129/130.

Aberta vista, a Impugnante se manifesta às fls. 134/139.

A Fiscalização, novamente, manifesta-se às fls. 141.

### **DECISÃO**

Conforme relatado, trata-se de pedido de restituição do ITCD, por considerar que a avaliação realizada pela Secretaria de Fazenda de Minas Gerais (SEF/MG) no imóvel, objeto da doação, foi superior ao seu valor de mercado.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Por sua vez, a Fiscalização, propõe o indeferimento do pedido de restituição ao argumento de que a SEF/MG utiliza para avaliação de imóvel o aplicativo SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e, este aplicativo utiliza os dados do imóvel, tais como área construída, zona de uso, ano de construção, padrão de acabamento, dentre outros, para definir o valor do bem, estando correto, pois, o valor atribuído ao imóvel como base de cálculo do imposto.

Inconformado, o Requerente apresenta impugnação, alegando que "... pagou espontaneamente o ITCD tão somente para que a doação fosse efetivada, imposto este que, indubitavelmente, foi calculado sobre uma base de cálculo inflacionada..." e que comprovou o erro na avaliação do imóvel com a apresentação do "LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA", fls. 23/38, em que o avaliador apresenta como valor médio do imóvel a cifra de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

A Fiscalização, entretanto, em sua manifestação fiscal, reiterou o entendimento apresentado em seu parecer, considerando correta a avaliação realizada mediante sistema SIATU/PMBH, no qual se verificou que o imóvel em questão, no ano do fato gerador (2015), foi avaliado em R\$ 516.046,14 (quinhentos e dezesseis mil, quarenta e seis reais e quatorze centavos) para fins de lançamento do ITBI, valor a ser considerado como base de cálculo do ITCD e sobre o qual foi calculado o imposto.

Sem razão o Impugnante.

O art. 1º, inciso III da Lei nº 14.941/03 prevê que o ITCD incide na doação a qualquer título, nos seguintes termos:

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD - incide:

(...)

III - na doação a qualquer título, ainda que em adiantamento da legítima;

Já o art. 4º da referida lei determina que a base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito recebido em virtude de doação, expresso em moeda corrente nacional e em seu equivalente em UFEMG. O § 1º do art. 4º, por sua vez, dispõe que valor venal é o valor de mercado do bem ou direito na data da realização do ato ou contrato de doação. Confira-se:

Art. 4º A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito recebido em virtude de sucessão legítima ou testamentária ou de doação, expresso em moeda corrente nacional e em seu equivalente em Ufemg.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da avaliação ou da realização do ato ou contrato de doação, na forma estabelecida em regulamento.

(...)

Ademais, o valor da base de cálculo não poderá ser inferior ao fixado para lançamento do IPTU, em se tratando de imóvel urbano ou de direito a ele relativo, de acordo com o disposto no art. 6º da Lei nº 14.941/03. O parágrafo único de tal artigo determina que, uma vez constatado que o valor utilizado para lançamento do IPTU é inferior ao de mercado, admitir-se-á a utilização de coeficiente técnico de correção para apuração do valor venal do imóvel. Examine-se:

Art. 6º O valor da base de cálculo não será inferior:

I - ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, em se tratando de imóvel urbano ou de direito a ele relativo;

(...)

Parágrafo único. Constatado que o valor utilizado para lançamento do IPTU ou do ITR é notoriamente inferior ao de mercado, admitir-se-á a utilização de coeficiente técnico de correção para apuração do valor venal do imóvel, nos termos do § 1º do art. 4º desta Lei.

(...)

Ressalte-se que, em relação ao pedido de restituição, o Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos (RPTA), aprovado pelo Decreto nº 44.747/08, assim prescreve:

Art. 28. O pedido de restituição de indébito tributário depende de requerimento do interessado, protocolizado na Administração Fazendária ou no Núcleo de Contribuintes Externos do ICMS/ST a que estiver circunscrito, indicando as informações relativas ao recolhimento indevido e, sempre que possível, o valor a ser restituído.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto neste artigo o interessado:

I - instruirá o requerimento com:

a) cópia do comprovante de recolhimento indevido, se for o caso;

b) documentos necessários à apuração da liquidez e certeza da importância a restituir; (Grifou-se)

Verifica-se, então, diante das argumentações e documentos trazidos aos autos pelo Impugnante, que este não apresenta provas da liquidez e certeza da importância a restituir, conforme estabelece a alínea “b” do inciso I do art. 28 do RPTA acima transcrito, uma vez que o “laudo” apresentado, fls. 23/38, constitui-se em documento elaborado de forma unilateral e que, por si só, não comprova cabalmente e de forma inconteste que o valor do imóvel em questão é aquele ali apresentado.

Por outro lado, buscando dirimir dúvidas quanto à verdade material relativa ao caso discutido nos autos, a 3ª Câmara de Julgamento determinou a realização de diligência de fls. 127, para que “... a Fiscalização apresente elementos contrapondo os

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

argumentos do laudo de fls. 23/38 e justificando a base de cálculo utilizada para apuração do ITCD.”

Em atendimento à diligência, a Fiscalização manifestou-se às fls. 129/130, apresentando os seguintes esclarecimentos:

“1 – para avaliação dos imóveis localizados no município de Belo Horizonte, a SEF/MG, por meio de convênio firmado junto à PBH utiliza o SIATU – Sistema de Administração Tributária e Urbana, que define a base de cálculo para fins de ITBI, que é a mesma usada para o cálculo do ITCD. As informações contidas nesse aplicativo consiste em dados cadastrais do imóvel, tais como área construída; zona de uso; ano de construção; padrão de acabamento, dentre outros. Especificamente para o imóvel em discussão a Prefeitura de Belo Horizonte atribui: área construída de 169,14 m<sup>2</sup>; padrão de acabamento 3; valor do metro quadrado de construção de R\$ 3.390,00 (três mil, trezentos e noventa mil reais) e depreciação de 10% (dez por cento) em razão do ano de construção (2002), conforme demonstrado no quadro a seguir:

<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (SIATU - FOLHA 117)</b>	
<b>RUA DOMINGOS GARCIA, Nº120, Apto 301, BAIRRO SÃO JOÃO BATISTA, BELO HORIZONTE/MG</b>	
ÁREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	169,14
VALOR DO METRO QUADRADO (PADRÃO DE ACABAMENTO -P3)	R\$ 3.390,00
VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA	R\$ 573.384,60
DEPRECIÇÃO (ANO CONSTRUÇÃO 2002)	10%
VALOR DA DEPRECIÇÃO	R\$ 57.338,46
<b>VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (2015)</b>	<b>R\$ 516.046,14</b>
<b>VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (UFEMG)</b>	<b>189.520,78</b>

2- as faixas de valor de m<sup>2</sup> de construção são definidas a partir do enquadramento do imóvel em um dos cinco padrões de acabamento: P1 (Padrão Popular); P2 (Padrão Baixo); P3 (Padrão Normal); P4 (Padrão Alto) ou P5 (Padrão de Luxo), sendo que para o imóvel em questão o padrão de acabamento 3, Padrão Normal, é o utilizado para avaliação do imóvel. Pelas fotos do apartamento (fls. 25 a 31), apresentadas pelo Contribuinte, verifica-se que este enquadramento está condizente com a realidade.”

Dessa forma, não há como se considerar incorreta a avaliação do imóvel efetuada pela SEF/MG. Não foi demonstrada, ainda, a venda de imóveis semelhantes em valores inferiores aos apontados pela Fiscalização, nem outros elementos capazes de desqualificar a avaliação por meio do SIATU/PMBH.

Além do mais, foram constatadas outras transações imobiliárias do referido bem, fls. 130, conforme destacado abaixo:

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

**SiATU**  
Sistema de Administração Tributária e Urbana

Iptu > Consulta > **consultar planta básica (nova)**

Iptu ↓ principal ↑ sair ↓

Geral Alterações Titularidade Ativações Endereços Guias **ITBI** Anexos

Índice Cadastral 908045 011 0066 Exercício 2015

• Primeiro do Ano •  
• Gera Planta Básica Resumida • Nova Pesquisa •

Data Transação	Código Transação	Base Cálculo	Lançamento	Data Lançamento	Situação Lançamento	Data Quitação
23/08/2013	049037/2013	427755,06	13003130025760	23/08/2013	QUITADO	10/09/2013
	Adquirente: 00000870951653 - HAROLDO DE CARVALHO					
04/11/2011	050141/2011	289229,4	13003110033894	04/11/2011	QUITADO	05/12/2011
	Adquirente: 00071207244600 - FABIO AUGUSTO JUNQUEIRA DE CARVALHO					

Conforme bem ressaltado pela Fiscalização, em relação a essas operações ocorridas em 2011 e 2013, a avaliação do imóvel, para efeito de recolhimento do ITCDD ora em análise, não discrepa daquelas para efeito de lançamento do ITBI, especialmente à ocorrida em 2013 quando o imóvel foi adquirido pelo Impugnante, que fez o montante de R\$ 427.755,06 (quatrocentos de vinte e sete mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e seis centavos), valor bem superior ao valor atual atribuído ao imóvel por ele, e teve o valor do ITBI, lançado sobre essa base quitado em 10/09/13.

Portanto, correta a avaliação do imóvel efetivada pela SEF/MG e correto o indeferimento do pedido de restituição do ITCDD.

Diante do exposto, ACORDA a 3ª Câmara de Julgamento do CC/MG, pelo voto de qualidade, em julgar improcedente a impugnação. Vencidas as Conselheiras Maria Gabriela Tomich Barbosa (Relatora) e Luciana Mundim de Mattos Paixão, que julgavam procedente a impugnação. Designado relator o Conselheiro Luiz Geraldo de Oliveira (Revisor). Pelo Impugnante, sustentou oralmente o Dr. Jair Marques da Silva Júnior e, pela Fazenda Pública Estadual, a Dra. Joana Faria Salomé. Participaram do julgamento, além dos signatários, as Conselheiras vencidas.

**Sala das Sessões, 05 de outubro de 2016.**

**Eduardo de Souza Assis**  
**Presidente**

**Luiz Geraldo de Oliveira**  
**Relator designado**

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Acórdão: 22.217/16/3ª Rito: Sumário  
PTA/AI: 16.000795753-54  
Impugnação: 40.010139954-30  
Impugnante: Haroldo de Carvalho  
CPF: 008.709.516-53  
Proc. S. Passivo: Maria Inês Caldeira Pereira da Silva Murgel/Outro(s)  
Origem: DF/BH-1 – Belo Horizonte

---

Voto proferido pela Conselheira Maria Gabriela Tomich Barbosa, nos termos do art. 53 do Regimento Interno do CC/MG.

Conforme se verifica dos autos, trata-se de pedido de restituição do ITCD, por considerar que a avaliação realizada pela Secretaria de Fazenda de Minas Gerais (SEF/MG) no imóvel, objeto da doação, foi superior ao seu valor de mercado.

Por sua vez, a Fiscalização, propõe o indeferimento do pedido de restituição ao argumento de que a SEF/MG utiliza para avaliação de imóvel o aplicativo SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, e este aplicativo utiliza os dados do imóvel, tais como área construída, zona de uso, ano de construção, padrão de acabamento, etc. para definir o valor do bem, estando correto, pois, o valor atribuído ao imóvel como base de cálculo do ITCD.

Cinge-se a divergência entre o voto vencido e a decisão proferida no acórdão em referência quanto ao reconhecimento do equívoco da avaliação realizada pela Fazenda Pública e, em consequência, à devolução dos valores pagos a maior, pelo Impugnante, a título de ITCD.

Importante consignar que o art. 4º da Lei Estadual nº 14.941/03 considera que a base de cálculo do ITCD será o valor venal do imóvel, que deve corresponder ao valor de mercado do bem, na data da abertura da sucessão ou doação, conforme precedentes da jurisprudência.

Ao evidenciar a defasagem do valor venal considerado para fins de cálculo do IPTU, a Fazenda Pública procede com a atualização do valor de mercado para a apuração do ITCD utilizando-se do aplicativo SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Pela análise dos autos, verifica-se que a avaliação do valor venal do imóvel, apurado por meio do referido aplicativo, no ano de 2015, para fins de ITBI perfaz o valor de R\$ 165.317,00 (cento e sessenta e cinco mil, trezentos e dezessete reais), ao passo que para fins de ITCD, perfaz o valor de R\$ 516.046,14 (quinhentos e dezesseis mil, quarenta e seis reais e quatorze centavos).

Assim, a eficiência do aplicativo (SIATU/PBH) resta questionada, quando existem, para o mesmo imóvel avaliações distintas para IPTU e ITCD.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Notadamente, o momento da transmissão (art. 35 do CTN), ocorrência do fato gerador se opera em 2015, conforme declarado em Certidão de Pagamento acostada às fls. 05/08, não podendo ser diferente a data base para avaliação do imóvel, por força da Súmula 113 do STJ.

Portanto, inócua a tentativa de utilizar o valor do imóvel quando da aquisição pelo Impugnante no ano de 2013. E, ainda, por ser pública a variação e queda de valores no mercado imobiliário noticiada nos últimos anos.

Como registrado, a base de cálculo traduz-se no valor econômico em face do mercado, vale dizer, a quantia equivalente ao valor de venda do bem. E no caso vertente, o Perito (CRECI – MG25.257), quando da elaboração do Laudo de Avaliação (f. 23/38) afirmou que *"o valor de mercado do imóvel, para fins de venda, é de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)"*, com data base em abril de 2015. (sic - f. 36).

Assim, em atenção ao que preceitua o disposto no art. 6º da Lei nº 14.941/03, a avaliação do imóvel, realizada pelo Perito, ainda que diferente do valor apontado pela Fiscalização, restou superior ao valor utilizado para lançamento de IPTU.

Lado outro, quanto ao ônus da prova, leciona Hugo de Brito Machado Segundo (2008, p. 486), vejamos:

[...] caso se trate de um lançamento formalmente perfeito, devidamente fundamentado e acompanhado dos elementos que comprovam os fatos sobre os quais se funda, será do contribuinte autor de uma ação anulatória o ônus de provar que tais fatos ocorreram de modo diferente do considerado pela autoridade lançadora, ou de que outros fatos ocorreram de sorte a alterar, modificar ou extinguir o direito consubstanciado no ato de lançamento. Grifamos.

Por todo exposto, considerando que o Impugnante afasta a avaliação realizada pela SEF/MG no imóvel, objeto da doação, comprovando que foi superior ao seu valor de mercado por meio do laudo acostado às fls. 23/38, julgo procedente a impugnação.

**Sala das Sessões, 05 de outubro de 2016.**

**Maria Gabriela Tomich Barbosa  
Conselheira**