

Acórdão: 22.712/17/1ª Rito: Sumário
PTA/AI: 16.000638304-81
Impugnação: 40.010139154-01
Impugnante: Daniel Bronfen
CPF: 040.846.656-14
Proc. S. Passivo: Alexandre Freitas Costa
Origem: DF/BH-1

EMENTA

RESTITUIÇÃO - ITCD - Pedido de restituição do valor pago a título de Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCD), sob o fundamento de recolhimento, em parte, indevido do imposto, uma vez que a base de cálculo adotada não representa a realidade da avaliação dos imóveis. Em nova pesquisa ao sistema SIATU da PBH, verificou-se reclassificação do imóvel com redução do valor adotado para fins de base de cálculo do ITCD, mas com valor ainda maior do que o entendido devido pelo Impugnante. Concede-se, em parte, a restituição pleiteada.

Impugnação parcialmente procedente. Decisão pelo voto de qualidade.

RELATÓRIO

O Requerente pleiteia da Fazenda Pública Estadual, conforme documento de fls. 03/10 a restituição dos valores pagos relativamente ao ITCD *Causa Mortis*, referente ao exercício de 2014, ao argumento de que um dos imóveis transmitidos foi avaliado com o valor distinto ao valor de mercado, razão pela qual deve-se restituir o pagamento maior que o devido, à título de ITCD.

A Administração Fazendária, em despacho de fls. 186/187, indeferiu o pedido.

Inconformado, o Requerente apresenta, tempestivamente e por seu procurador regularmente constituído, Impugnação às fls. 189/198, com juntada de documentos de fls. 199/294, contra a qual a Fiscalização manifesta-se às fls. 297/299.

Em sessão realizada em 22/03/16, acorda a 1ª Câmara de Julgamento do CC/MG, em preliminar, à unanimidade, em retirar o processo de pauta, marcando-se extrapauta para o dia 29/03/16.

Em sessão realizada em 29/03/16, a Câmara de Julgamento (fls. 302) defere juntada de documentos apresentados da Tribuna (fls. 303/304) e determina a realização de diligência, que resulta na manifestação do Fisco às fls. 308/309v e providências de fls. 310 e juntada de documentos de fls. 306/307 e 310v/312.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Instado a pronunciar-se (fl. 313), a Fiscalização insere novos documentos (fls. 314/320), apresenta planilha de cálculos e manifesta-se às fls. 322/322v, pelo acatamento de restituição parcial do solicitado pelo Requerente.

Intimado, o Impugnante não apresenta novas considerações.

DECISÃO

Trata-se de requerimento de restituição dos valores pagos relativamente ao ITCD, referente ao exercício de 2014, ao argumento de que o imóvel foi avaliado com o valor distinto ao valor de mercado, razão pela qual deve-se restituir o pagamento a maior que o devido, à título de ITCD.

De acordo com o artigo 4º da Lei nº 14.941/03, a base de cálculo do imposto é o valor venal do bem transmitido.

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.

A SEF utiliza como coeficiente técnico o valor atribuído ao imóvel localizado em BH para fins de ITBI, apurado através do SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. 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.

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.

Em uma primeira consulta ao SIATU/PMBH, o imóvel em questão, na data do fato gerador (09/01/14), foi avaliado em valor superior a 7 (sete) milhões de reais, para fins de lançamento do ITBI.

Insta mencionar que a utilização do sistema SIATU da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte para fins de definição do valor de mercado de imóvel se deve ao

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

fato de que esse órgão procede à análise criteriosa do imóvel, possui profissionais experientes no setor e conhecimentos dos valores de mercado por região, de forma detalhada. Ou seja, há por parte da Prefeitura um trabalho meticuloso para fins de definição do real valor de mercado dos imóveis.

Não obstante, considerando as avaliações trazidas aos autos pelo Impugnante, a Fiscalização foi acionada a buscar junto a Prefeitura reavaliação do imóvel para fins de decisão quanto ao pleito do Impugnante.

Da Diligência, tem-se que, considerando a data do fato gerador (09/01/14) e com a nova reclassificação dos imóveis localizados na região, o valor de mercado disponibilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte, é de R\$ 5.963.909,96 (cinco milhões novecentos e sessenta e três mil, novecentos e nove reais e noventa e seis centavos).

Assim, é esse o valor a ser considerado como base de cálculo do ITCD.

Saliente-se que nesse sentido se posicionou a Fiscalização, ao calcular novamente o imposto e definir o indébito tributário por parte do Requerente, justificando o pleito parcial de restituição, conforme planilha fiscal de fls. 321 dos autos.

Diante do exposto, ACORDA a 1ª Câmara de Julgamento do CC/MG, pelo voto de qualidade, em julgar parcialmente procedente a impugnação para conceder a restituição ao Contribuinte conforme demonstrado no recálculo efetuado pela Fiscalização às fls. 321 dos autos. Vencidos, em parte, os Conselheiros Wagner Dias Rabelo (Relator) e Carlos Alberto Moreira Alves, que julgavam procedente a impugnação. Designada relatora a Conselheira Ivana Maria de Almeida (Revisora). Pelo Impugnante, assistiu ao julgamento o Dr. Alexandre Freitas Costa. Participaram do julgamento, além dos signatários, os Conselheiros vencidos.

Sala das Sessões, 12 de setembro de 2017.

Manoel Nazareno Procópio de Moura Júnior
Presidente

Ivana Maria de Almeida
Relatora designada

T

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Acórdão:	22.712/17/1 ^a	Rito: Sumário
PTA/AI:	16.000638304-81	
Impugnação:	40.010139154-01	
Impugnante:	Daniel Bronfen	
	CPF: 040.846.656-14	
Proc. S. Passivo:	Alexandre Freitas Costa	
Origem:	DF/BH-1	

Voto proferido pelo Conselheiro Wagner Dias Rabelo, nos termos do art. 53 do Regimento Interno do CC/MG.

A divergência entre o voto vencido e a decisão proferida no acórdão em referência decorre dos fundamentos a seguir expostos.

O Reclamante entendendo que o imóvel constituído pela loja n.º 1 do Edifício Tratex, situado na Rua Goitacazes, n.º 216, Centro, Belo Horizonte, MG recebido em inventário dos bens deixados por Paulo Bronfen, falecido em 09/01/14, foi excessivamente avaliado, protocolou pedido de restituição do valor de R\$141.183,44 (cento e quarenta e um mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos), decorrente da diferença entre o valores de avaliação do imóvel pela SEF/MG e o valor médio de mercado apurado pelo Impugnante no importe de R\$1.863.011,89 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil, onze reais e oitenta e nove centavos).

Em consulta ao SIATU/PMBH, constatou-se que o imóvel em questão, na data do fato gerador (09/01/14), foi avaliado em R\$ 7.454.887,44 (sete milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), valor considerado para fins de lançamento do ITBI (fls. 185), como também considerado como base de cálculo do ITCD.

Em sessão realizada em 29/03/16, a Câmara de Julgamento (fls. 302) defere juntada de documentos apresentados da Tribuna (fls. 303/304) e determina a realização de diligência, que resulta na manifestação do Fisco às fls. 308/309v e providências de fls. 310 e juntada de documentos de fls. 306/307 e 310/312.

Instado a pronunciar-se (fl. 313), a Fiscalização insere novos documentos (fls. 314/320), apresenta planilha de cálculos e manifesta-se às fls. 322 (frente e verso), pelo acatamento de restituição parcial do solicitado pelo Requerente.

Conforme informado anteriormente, em uma primeira consulta ao SIATU/PMBH, o imóvel em questão, na data do fato gerador (09/01/14), foi avaliado em valor superior a 7 (sete) milhões de reais, para fins de lançamento do ITBI.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Não obstante, considerando as avaliações trazidas aos autos pelo Impugnante (fls 89 a 178), a Fiscalização foi acionada a buscar junto a Prefeitura reavaliação do imóvel para fins de decisão quanto ao pleito do Impugnante.

Da diligência, tem-se que, considerando a data do fato gerador (09/01/14) e com a nova reclassificação dos imóveis localizados na região, o valor de mercado disponibilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte, é de R\$ 5.963.909,96 (cinco milhões novecentos e sessenta e três mil, novecentos e nove reais e noventa e seis centavos), fls. 307.

A divergência em relação ao voto vencedor refere-se ao valor disponibilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte em comparação com os valores apresentados pelas empresas do mercado imobiliário.

De acordo com a nova reclassificação trazida pela Fiscalização, o valor em questão de R\$ 5.963.909,96 (cinco milhões novecentos e sessenta e três mil, novecentos e nove reais e noventa e seis centavos), permaneceu muito acima do valor médio apurado nas 4 (quatro) avaliações apresentadas pelas empresas, de renome no mercado imobiliário, na ordem de R\$1.863.011,89 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil, onze reais e oitenta e nove centavos).

Veja que na reclassificação do imóvel, cuja diferença encontrada foi de R\$.1.490.997,48 (R\$7.454.887,44 - R\$ 5.963.909,96), permaneceu o mesmo índice "*Ft comércio aplicado*" de 4,000000, (fls. 307), constante da consulta original de fls. 185, índice esse que certamente é utilizado como parâmetro para apurar a qualidade do imóvel construído, incluindo a sua localização.

Por sua vez, uma nova reclassificação do imóvel foi apresentada às fls.303, indicando o índice "*Ft comércio aplicado*" de 1,348222, bem diferente do índice considerado pelo Fisco na avaliação do imóvel, chegando-se ao valor de R\$.2.107.600,29 (dois milhões cento e sete mil, seiscentos reais e vinte nove centavos), que é bem próximo ao valor médio apurado nas 4 avaliações das empresas imobiliárias, da ordem de R\$1.863.011,89 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil, onze reais e oitenta e nove centavos).

Cumprido destacar que a informação na nova reclassificação de fls. 303, apresenta como data para o fato gerador 28/03/15, que é diferente da data do óbito, 09/01/14, essa é a data que deve ser considerada. Entretanto, o lapso temporal de 1 ano e 2 meses, não seria justificativa para a diferença encontrada de R\$.3.856.309,67 (três milhões oitocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e nove reais e sessenta e sete centavos, que refere-se a diferença de (R\$ 5.963.909,96 – R\$ 2.107.600,29).

Portanto, há de se considerar uma possível discrepância na indicação do índice "*Ft comércio aplicado*" utilizado tanto na consulta original do imóvel quanto na sua reclassificação, no caso 4,000000 (quatro), já que as empresas imobiliárias contratadas para a apresentação de suas avaliações se mantiveram no patamar de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) a R\$ 1.992.500,00 (um milhão novecentos e noventa e dois mil e quinhentos reais), o que gerou o valor médio de R\$ 1.863.011,89 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil, onze reais e oitenta e nove centavos), bem próximo do valor de R\$ 2.107.600,29 (dois milhões cento e sete mil,

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

seiscentos reais e vinte nove centavos), no qual foi utilizado o índice “*Ft comércio aplicado*” de 1,348222.

Desta feita, por todo o exposto, razão assiste à Impugnante, motivo pelo qual julgo lhe deve ser restituído o valor integral pleiteado, ou seja, R\$141.183,44 (cento e quarenta e um mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos).

Sala das Sessões, 12 de setembro de 2017.

**Wagner Dias Rabelo
Conselheiro**

CC/MG