

Acórdão: 23.034/21/2ª Rito: Sumário  
PTA/AI: 15.000058183-87  
Impugnação: 40.010149866-71  
Impugnante: Eliana Amaral Lacerda  
CPF: 501.278.536-34  
Proc. S. Passivo: Cledson Elias dos Santos  
Origem: DF/Divinópolis

**EMENTA**

**ITCD - CAUSA MORTIS - FALTA DE RECOLHIMENTO/RECOLHIMENTO A MENOR - SUCESSÃO - Constatou-se a falta de recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, devido por herdeiro, nos termos do art. 1º, inciso I da Lei nº 14.941/03, por decorrência do óbito. Todavia, diante da renúncia à herança, promovida por um herdeiro, após a lavratura do Auto de Infração, restou ao Fisco promover às adequações necessárias, assim como, em relação aos cálculos, em considerar o desconto a que fizeram jus, quando do pagamento preliminar. Corretas as exigências de ITCD e Multa de Revalidação capitulada no art. 22, inciso II da mesma lei.**

**Lançamento parcialmente procedente. Decisão unânime.**

**RELATÓRIO**

A autuação versa sobre a exigência do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD, recolhido a menor pela transmissão de bens para o sujeito passivo, por ocorrência do óbito de Guiomar Amaral Lacerda em 22/11/18.

Exige-se o imposto e a Multa de Revalidação prevista no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

Às fls. 22/192, encontram-se anexados, pela Fiscalização, o Pedido de Avaliação Contraditória e os laudos de avaliação dos bens; às fls. 194/199, a decisão do Delegado Fiscal de Divinópolis acerca da Avaliação Contraditória; às fls. 200/222, o Recurso Hierárquico contra a Avaliação Contraditória; às fls. 224/249, a decisão do Superintendente Regional de Divinópolis, acerca do Recurso Hierárquico; às fls. 251/263, o Recurso contra decisão do Superintendente Regional de Divinópolis e às fls. 265/267, a decisão do Superintendente Regional de Divinópolis acerca do Recurso.

Inconformada, a Autuada apresenta, tempestivamente e por seu procurador regularmente constituído, Impugnação às fls. 277/295.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A Fiscalização promove a juntada dos documentos de fls. 305/316 e procede à abertura de vista à Impugnante, que novamente comparece aos autos, às fls. 320.

A Fiscalização manifesta-se às fls. 321/332.

Em sessão realizada em 18/02/21, acorda a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG, em preliminar, à unanimidade, pela retirada do processo de pauta para que seja julgado em conjunto com o PTA nº 15.000058216-63, quando do retorno do cumprimento de seu interlocutório (fls. 337).

O referido PTA se referia ao mesmo fato gerador e ao donatário Valter Amaral de Lacerda, onde foi proposto Despacho Interlocutório, em função das alegações levantadas em sua Impugnação, de que renunciou à herança, em favor do monte-mor, para que o Autuado juntasse ao PTA, cópia do processo de inventário, que tramita perante a 2ª Vara Cível de Nova Serrana.

A Fiscalização, então, cancela o referido processo e reformula o presente lançamento, uma vez que o número de herdeiros reduziu de 5 (cinco) para 4 (quatro), levando a um aumento do quinhão de cada herdeiro e, ainda, para corrigir o cálculo original do crédito tributário, considerando o desconto concedido relativamente ao pagamento que já havia sido efetuado, nos termos do § 4º, inciso I do art. 23 do RPTA/MG, conforme Termo de Reformulação do Lançamento de fls. 343/344 e Demonstrativo do Crédito Tributário de fls. 342.

Foi reaberta vista de 30 dias aos Autuados, que novamente comparecem aos autos, reforçando os argumentos anteriores de que os bens foram sobreavaliados e que foram prejudicados pela falta de conhecimento dos parâmetros de avaliação, solicitando o cancelamento do feito fiscal ou a reavaliação de tais bens, considerando o valor médio dos laudos apresentados na contestação original (fls. 349/355).

A Fiscalização manifesta-se às fls. 360.

Em sessão realizada em 01/12/21, acorda a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG, em preliminar, à unanimidade, em deferir o pedido de vista formulado pela Conselheira Gislana da Silva Carlos, nos termos da Portaria nº 04, de 16/02/01, marcando-se extrapauta para o dia 09/12/21, ficando proferidos os votos dos Conselheiros Cindy Andrade Moraes (Relatora), Carlos Alberto Moreira Alves (Revisor) e Paulo Levy Nassif, que, em preliminar, rejeitavam as prefaciais arguidas e, no mérito, julgavam parcialmente procedente o lançamento, nos termos da reformulação do crédito tributário efetuada pela Fiscalização às fls. 342/344.

---

### **DECISÃO**

#### **Da Preliminar**

A Impugnante alega, antes de adentrar ao mérito do lançamento, o seguinte:

- que o Auto de Infração não merece prosseguimento por ferir o princípio da legalidade e não identificar perfeitamente a natureza, abrangência e a correta

procedência do fato gerador que identificou a cobrança de valores;

- que só foram cientificados dos critérios e parâmetros utilizados na avaliação dos bens, em 16/05/2019 e que nesta época já se encontravam esgotados os prazos e instrumentos para qualquer solução administrativa;

- que não foi informada, formal ou informalmente, quais parâmetros e critérios foram utilizados para a reavaliação, pelo que requer a nulidade do feito fiscal.

(...)

Entretanto, razão não lhe assiste, pois o Auto de Infração contém os elementos necessários e suficientes para que se determine, com segurança, a natureza das infrações. As infringências cometidas e as penalidades aplicadas encontram-se legalmente embasadas. Todos os requisitos foram observados, formais e materiais, imprescindíveis para a atividade do lançamento, previstos nos arts. 85 a 94 do Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos (RPTA), estabelecido pelo Decreto nº 44.747/08.

Induvidoso que a Autuada compreendeu e se defendeu claramente da acusação fiscal, completa e irrestritamente, conforme se verifica pela impugnação apresentada, que aborda todos os aspectos relacionados com a situação, objeto da autuação, não se vislumbrando, assim, nenhum prejuízo ao exercício da ampla defesa.

Além do mais, em função das alegações da Impugnante referentes à avaliação dos bens, a Fiscalização promove a juntada dos documentos de fls. 305/315, que se refere ao parecer à avaliação contraditória dos bens, elaborado pela Secretaria de Estado de Fazenda, em face da discordância dos interessados, dos valores estipulados pelo Fisco.

Assim, procedeu-se à abertura de vista à Impugnante, que novamente comparece aos autos, às fls. 320, portanto, sendo-lhe oportunizada, mais uma vez, manifestar a sua discordância.

Nesse sentido, em sua manifestação, a Fiscalização argumenta:

A fim de rebater os argumentos da Impugnante e demonstrar que não houve cerceamento de defesa, far-se-á a análise das decisões tomadas no processo de avaliação deste protocolo de ITCD.

#### **Avaliação Contraditória**

Em 21/01/2019, o Inventariante apresentou pedido de avaliação contraditória contra a avaliação de diversos bens no protocolo (fls. 23/35), anexando laudos da Jomar Imobiliária (fls. 36/87) e do corretor D'Luciano de Freitas (fls. 88/192).

Disciplina o art. 31 do RITCD/MG, Decreto nº 43.981/05, que entre os deveres do contribuinte do ITCD está o acompanhamento do procedimento avaliatório pela Internet:

Art. 31. O contribuinte apresentará à AF, até o vencimento do prazo para pagamento do imposto previsto na Seção I do Capítulo VIII, Declaração de Bens e Direitos, em modelo disponível no endereço eletrônico da Secretaria de Estado de Fazenda na internet ([www.fazenda.mg.gov.br](http://www.fazenda.mg.gov.br)), contendo a totalidade dos bens e direitos transmitidos, atribuindo individualmente os respectivos valores, acompanhada dos seguintes documentos:

(...)

§ 6º A Declaração de Bens e Direitos a que se refere este artigo poderá ser gerada e transmitida por meio do Sistema Integrado de Administração da Receita Estadual (SIARE) disponibilizado no sítio da Secretaria de Estado de Fazenda no endereço [www.fazenda.mg.gov.br](http://www.fazenda.mg.gov.br), hipótese em que será observado o seguinte:

(...)

II - o contribuinte acompanhará o andamento do processo administrativo correspondente por meio da internet e receberá pelo mesmo meio a Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD (grifamos).

A decisão do Delegado Fiscal de Divinópolis acerca do pedido de avaliação contraditória, de 21/02/2019, fls.194/199, anexada novamente às fls. 305/315, reduziu os valores dos bens 4 a 14, entretanto, a manutenção no SIARE com os novos valores e cientificação do responsável pela declaração foi feita em 19/03/2019, conforme telas que anexamos a seguir.

Observa-se que na primeira tela está clara a informação: “Contraditório deferido parcialmente”. Já na segunda tela, foi informado ao contribuinte que um novo cálculo do imposto foi feito, concedendo-lhe prazo adicional de 10 dias para o pagamento, ou seja, o contribuinte foi informado do deferimento parcial do seu pedido contraditório.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Pendência	
<b>Responsável:</b>	Celia Cristina de Araújo Machado
<b>Fase:</b>	Análise ITCD
<b>Motivo:</b>	Pendência de Pagamento - Recolhimento do imposto
<b>Tipo:</b>	Esclarecimento
<b>Relato/Observação:</b>	Depois de efetuar o recolhimento do imposto devido, V.Sa. deverá prestar Esclarecimento via Web (para informar o pagamento do DAE): 1- Acessar o protocolo no SIARE, utilizando a senha de acesso; 2- Selecionar o protocolo e clicar abaixo em "Pendências"; 3- Na tela seguinte, selecionar a pendência de pagamento e clicar abaixo em "Prestar Esclarecimento". 4 - Na nova janela, com texto livre, informar o número do DAE, a data e o valor do pagamento e clicar em CONFIRMAR. 5 - Aguardar a disponibilidade da certidão de ITCD para impressão.
<b>Data do Registro:</b>	21/01/2019 14:43
<b>Como Solucionar:</b>	Esclarecimento via Web

Solução da Pendência	
<b>Responsável:</b>	Ordalia Aparecida de Paula
<b>Fase:</b>	Aguardando Resolução de Pendência
<b>Solução:</b>	Contraditório deferido parcialmente.
<b>Data da Solução:</b>	19/03/2019 09:26

Pendência	
<b>Responsável:</b>	Ordalia Aparecida de Paula
<b>Fase:</b>	Análise ITCD
<b>Motivo:</b>	Pendência de Pagamento - Recolhimento do imposto
<b>Tipo:</b>	Esclarecimento
<b>Relato/Observação:</b>	Pagto sem Multas d Juros até o dia 29/03/2019.
<b>Data do Registro:</b>	20/03/2019 12:27
<b>Como Solucionar:</b>	Esclarecimento via Web

Salienta-se que o contraditório é parte do procedimento de avaliação e não tem caráter de recurso, estando disciplinado nos artigos 17, 18 e 19 do RITCD/MG.

Estabelece a legislação que o servidor fazendário enviará os critérios adotados na avaliação, que será juntado ao laudo técnico do requerente, para a decisão do Delegado Fiscal sobre a avaliação. O procedimento é contraditório pois considera os argumentos das duas partes (art. 18 e 19 do RITCD/MG):

Art. 18. O servidor fazendário emitirá parecer indicando os critérios adotados para a avaliação contraditória, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento do pedido, e, no mesmo prazo, o

assistente, se tiver acompanhado os trabalhos, emitirá seu laudo.

Art. 19. O requerimento instruído com o parecer emitido pela repartição fazendária e com o laudo técnico, se apresentado, será encaminhado ao Delegado Fiscal, que decidirá no prazo de 15 (quinze) dias sobre o valor da avaliação (grifamos).

Assim, os critérios adotados são direcionados ao Delegado Fiscal, que os utiliza na busca de uma justa avaliação para o bem.

Ademais, se contribuinte pretendia acompanhar todos os detalhes da avaliação, deveria ter optado pela indicação de assistente técnico, conforme lhe facultava o art. 17, II, do RITCD/MG:

Art. 17. O contribuinte que discordar da avaliação efetuada pela repartição fazendária poderá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data em que dela tiver ciência, requerer avaliação contraditória, observado o seguinte:

I - o requerimento será apresentado à repartição fazendária onde tiver sido entregue a declaração a que se refere o art. 31, podendo o requerente juntar laudo técnico;

II - se o requerimento não estiver acompanhado de laudo, o contribuinte poderá indicar assistente para acompanhar os trabalhos (grifamos).

Tanto a Impugnante teve garantido seu direito de defesa que manejou recurso contra a avaliação contraditória no prazo e na forma corretas (fls. 201/222). Observa-se que neste recurso nada foi questionado quanto à falta de acesso aos critérios adotados, do que se conclui que isto em nada prejudicou sua defesa. Igualmente, não houve nesta época requerimento do responsável solicitando acesso ao conteúdo completo da decisão do Delegado Fiscal.

#### **Recurso Hierárquico contra decisão do Delegado Fiscal**

A decisão do Superintendente Regional acerca do recurso contra a decisão de avaliação contraditória foi tomada em 11/04/2019 (fls. 224/249), sendo que a cientificação do sujeito passivo foi feita pelo Siare em 15/04/2019, conforme tela abaixo:

### Detalhes da Solução da Pendência

Pendência	
<b>Responsável:</b>	Ordalia Aparecida de Paula
<b>Fase:</b>	Análise ITCD
<b>Motivo:</b>	Pendência de Pagamento - Recolhimento do imposto
<b>Tipo:</b>	Esclarecimento
<b>Relato/Observação:</b>	Pagto sem Multas d Juros até o dia 29/03/2019.
<b>Data do Registro:</b>	20/03/2019 12:27
<b>Como Solucionar:</b>	Esclarecimento via Web

  

Solução da Pendência	
<b>Responsável:</b>	Ordalia Aparecida de Paula
<b>Fase:</b>	Aguardando Resolução de Pendência
<b>Solução:</b>	Alterar os valores dos bens declarados. Após parecer fiscal.
<b>Data da Solução:</b>	15/04/2019 11:03

A própria Impugnante admite ter tido acesso aos novos valores: “Em 15/04/2019, a SEF/MG, por meio do SIARE, apresentou tela com os valores para base de cálculo do ITCD, em relação aos valores dos imóveis contestados no pedido de reconsideração, do seguinte modo: (...) Conforme pode ser verificado, também nessa nova avaliação houve redução de valor.”(fls.256/257).

Assim, incontestável que houve a ciência pela Impugnante do deferimento parcial de seu recurso. Tanto é que manejou outro recurso contra a decisão do Superintendente (fls. 251/263), indeferido por falta de previsão legal.

Neste último pedido houve requisição para a apresentação formal dos parâmetros que foram utilizados na avaliação (fls. 259): “Solicita, também, por questão de direito, que os registros e parâmetros utilizados pelo servidor, para embasar a sua avaliação dos respectivos imóveis, sejam apresentados à Requerente”.

Tal requisição foi atendida pelo Fisco em 10/05/2019 (fls.265/267), quando foi fornecida cópia das decisões relativas à avaliação contraditória e aos recursos ao Superintendente Regional.

Repise-se que o contribuinte teve garantidos o seu direito de defesa em todos os momentos do procedimento avaliatório. Apresentou três

requerimentos que foram devidamente analisados e respondidos pelo Fisco.

Reiteramos que o pedido para o conhecimento dos parâmetros de avaliação só veio após estarem esgotadas as possibilidades de recurso, e, assim sendo, conclui-se que o contribuinte não achou importante conhecer as decisões ao tempo que aconteceram, não se justificando tais alegações em seu benefício.

Dessa forma, o Auto de Infração foi lavrado conforme disposições regulamentares e foram concedidos à Autuada, todos os prazos legalmente previstos para apresentar a sua defesa, em total observância ao princípio do contraditório.

O presente lançamento trata de exigência baseada em provas concretas do ilícito fiscal praticado, que será demonstrado na análise de mérito.

Rejeita-se, pois, a arguição de nulidade do lançamento.

Quanto às demais razões apresentadas, confundem-se com o próprio mérito e como tal serão analisadas.

#### **Do Mérito**

Conforme acima relatado, a autuação versa sobre a exigência do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD, recolhido a menor pela transmissão de bens para o sujeito passivo, por ocorrência do óbito de Guiomar Amaral Lacerda em 22/11/18.

Exige-se o imposto e a Multa de Revalidação prevista no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

O falecimento da Sra. Guiomar Amaral Lacerda, deu-se em 22/11/18, tendo sido apresentado pelo inventariante a Declaração de Bens e Direitos (DBD) – Protocolo Siare nº 201.900.040.946-7 em 07/01/19.

São herdeiros legítimos os filhos da falecida: Eliana Amaral Lacerda, Eula Martins do Amaral, Heloisa Amaral de Lacerda, Valter Amaral de Lacerda e a neta, Mayra Mara Amaral Silva Ramos, por direito de representação de sua mãe, Eunice Amaral de Lacerda, falecida em 14/11/10.

Os procedimentos de avaliação e cálculo do imposto pela Administração Fazendária finalizaram em 31/01/19, tendo sido notificado o responsável.

Em 31/01/19, o inventariante apresentou pedido de avaliação contraditória para alguns bens (fls. 23/192) e recolheu o ITCD que entendia ser devido (fls. 169).

Em 18/03/19, o Delegado Fiscal de Divinópolis/MG deferiu parcialmente o pedido, alterando o valor de alguns bens (fls. 305/315).

Em 26/03/19, o inventariante recorreu da decisão contraditória ao Superintendente Regional da Fazenda de Divinópolis/MG (fls. 201/223) e teve acolhidas parcialmente suas razões, alterando-se os valores dos bens recorridos (fls. 224/249).

Não satisfeito, apresentou em 25/04/19 novo recurso solicitando a revisão do valor dos bens (fls. 251/263), que foi negado pelo Superintendente Regional em 10/05/19 por falta de previsão legal (fls. 265/267).

Em 27/05/19, houve novo recolhimento de ITCD, ficando pendente parte do imposto devido (fls. 270). É o que se exige pelo presente Auto de Infração, com relação à herdeira Eliana Amaral Lacerda.

Às fls. 11/12 é apresentada a relação de bens do espólio e seu valor de avaliação em UFEMG e às fls. 13, o Demonstrativo de Crédito Tributário. Foi também elaborado quadro anexo resumindo as avaliações feitas (fls. 15).

Quanto ao mérito, a Impugnação contesta o aspecto quantitativo do fato gerador, especificamente sua base de cálculo, definida como valor de mercado nos termos do art. 4º da Lei 14.941/03:

Art. 4º A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito recebido em virtude da abertura da sucessão 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.

(...)

Necessário esclarecer que os argumentos da Impugnante estão principalmente focados em seus laudos avaliatórios.

Ressalte-se que o laudo de avaliação de imóvel tem que estar baseado em um método técnico. O método comparativo, que consiste em pesquisar as ofertas de mercado a fim de compará-las com o imóvel que está sendo avaliado, é o mais utilizado, como também o evolutivo, que utiliza a comparação para o preço do terreno e atribui valor para a área construída, mediante tabela relativa ao mês da avaliação.

Neste sentido, a Administração Tributária utilizou as ofertas disponíveis em sítios eletrônicos, como fonte de comparação.

Passa-se, a partir de então, à análise sobre cada um dos 3 (três) imóveis, objeto de controvérsia pela Defesa, para melhor esclarecimento quanto à avaliação da base de cálculo, conforme informa a Fiscalização:

**1) Imóvel nº 25 – localizado na Rua Áustria, s/n, lugar denominado Capão das Mamonas**

Tal imóvel tem área de 54.651 m2 e foi avaliado inicialmente, conforme a pauta da Administração Fazendária de Nova Serrana, por R\$ 8.197.000,00 ou R\$ 150/m2, considerando a área total (fls. 305).

No pedido de avaliação contraditória, o Inventariante defendeu que o imóvel apresentava características rurais e com Área de Preservação Permanente – APP, que reduziria seu valor de mercado (fls.25). Nas fotos aéreas, de fls. 32/33, é possível ver a existência de lotes na proximidade. Apresentou dois laudos avaliatórios:

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

- Laudo da Jomar Imobiliária (fls.59/73): delimitou que o imóvel tem área de 54.651 m<sup>2</sup>, com APP de 9.628 m<sup>2</sup>, sem infraestrutura urbana, próximo ao bairro Jardim Europa, em área de fácil acesso. Avaliou o imóvel em R\$ 1.419.600,00 com margem de 5% (cinco por cento), pelo método comparativo. Não apresentou as fontes pesquisadas.
- Laudo de D'Luciano de Freitas Ferreira (fls.171/176): avaliou o imóvel em R\$ 1.093.020,00, com margem de 5% (cinco por cento). Não esclareceu o método utilizado, nem apresentou características. Na foto de fls.176. apontou que o imóvel é próximo ao bairro Jardim Europa II.

A decisão de avaliação contraditória manteve o valor deste imóvel e apresentou como paradigma desta avaliação, um terreno de 6.619 m<sup>2</sup>, em local diferente, mas com características semelhantes, ofertado por R\$ 1.491.600,00 ou R\$ 225/m<sup>2</sup> (fls. 310/313).

No recurso contra a avaliação contraditória, o Inventariante reiterou os argumentos anteriores, frisando que se trata de propriedade rural e que a urbanização gerará grande perda da área total, além de ser necessário grande investimento. Aduziu que não poderia ser utilizada uma área urbanizada como parâmetro de avaliação (fls. 203/204).

A decisão do Superintendente Regional atribuiu o valor de R\$ 3.057.500,00 ao imóvel, considerando apenas a área aproveitável e atribuindo um valor mínimo à área de APP (fls. 231/233).

A Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais – EMATER/MG – publica informativo de preços médios de terras nuas, coletados anualmente em cada município do Estado e o valor para áreas de preservação era de R\$ 1.000,00 por hectare (base 2018, em Nova Serrana/MG), o que levaria a área de APP deste imóvel, a um valor de R\$ 962,80.

A área aproveitável do imóvel seria de 45.023 m<sup>2</sup> (54.651 m<sup>2</sup> menos 9.628 m<sup>2</sup> da APP) e seu valor de R\$ 3.056.537,20 (R\$ 3.057.500,00 - R\$ 962,80), levando o valor do m<sup>2</sup> do imóvel a R\$ 67,90/m<sup>2</sup>.

No mesmo protocolo de ITCD, lotes do bairro Jardim Europa II, que é vizinho ao imóvel, foram avaliados por R\$ 200/m<sup>2</sup> (fls. 314), valor aceito pelos Sujeitos Passivos.

Neste raciocínio, o decréscimo de 66% (sessenta e seis por cento) do metro quadrado do terreno, espelha, com folga, as perdas decorrentes da urbanização e os custos incorridos e, portanto, o valor de R\$ 67,90 m<sup>2</sup> retrata o valor de mercado.

Correta a Impugnante quanto aduz que o valor do bem deve ser considerado na data do fato gerador.

No método avaliatório comparativo, face a inexistência de imóveis iguais, cabe ao avaliador buscar paradigmas para uma justa avaliação do bem.

Como há ofertas de lotes nas áreas próximas, é natural que tais referências sejam usadas.

Portanto, mesmo reduzindo o valor das Área de Preservação Permanente - APP a um valor mínimo, o valor da avaliação ficou compatível com o mercado.

**2) Imóvel nº 26 – Galpão na Rua Prudente de Moraes, 117, Frei Paulo, Nova Serrana**

Tal imóvel foi avaliado inicialmente, conforme a pauta da Administração Fazendária de Nova Serrana por R\$ 1.238.275,53, considerando R\$ 480/m<sup>2</sup> para o terreno de 328 m<sup>2</sup> e R\$ 741,08/m<sup>2</sup> para uma área construída de 1.458,56 m<sup>2</sup> (fls. 306).

No pedido de avaliação contraditória, o Inventariante sustentou que a construção não teria valor, pois o galpão é uma construção velha com várias infiltrações (fls. 25/26). Apresentou dois laudos:

- Laudo da Jomar Imobiliária (fls.55/58): delimitou que o imóvel tem terreno de 328 m<sup>2</sup> e sobre a área construída não apresentou o tamanho, apenas mencionando os problemas de infiltração. Avaliou o imóvel em R\$ 450.000, com margem de 5% (cinco por cento), pelo método comparativo. Não apresentou as fontes pesquisadas.

- Laudo de D'Luciano de Freitas Ferreira (fls.177/183): avaliou o imóvel em R\$ 357.600,00, com margem de 5% (cinco por cento). Não esclareceu o método utilizado, nem apresentou características. Fez referência à área construída de 298 m<sup>2</sup>, mas não apresentou o tamanho do terreno. Anexou fotos.

A decisão de avaliação contraditória manteve o valor deste imóvel, explicando que foi utilizado o valor do m<sup>2</sup> construído, conforme tabela CUB (fls. 307) e o valor de pauta para o terreno.

No recurso contra a avaliação contraditória, o Inventariante reconheceu que a guia de IPTU fornecida para avaliação estava errada e que a área construída do imóvel era de 298 m<sup>2</sup>. Reforçou os problemas estruturais do imóvel (fls. 204/205).

A decisão do Superintendente Regional atribuiu o valor de R\$ 489.867,30 ao imóvel, considerando R\$ 269.025,46 – R\$ 902,77/m<sup>2</sup> - para o terreno e R\$ 220.841,84 – R\$ 741,08 m<sup>2</sup> - para a construção (fls. 233/234).

Tal decisão baseou-se na análise das ofertas de imóveis anexadas as fls. 238/243.

Ressaltamos ainda que o limite superior do laudo da “Jomar Imobiliária” é de R\$ 472.500,00, ou seja, valor próximo da avaliação fazendária.

**3) Imóvel nº 27 – Imóvel na Rua Dimas Guimarães, 514, Centro, Nova Serrana**

Este imóvel foi avaliado inicialmente, conforme a pauta da Administração Fazendária de Nova Serrana, por R\$ 2.214.834,82, considerando R\$ 1.600/m<sup>2</sup> para o terreno de 1.004 m<sup>2</sup> e R\$ 1.365,03/m<sup>2</sup> para uma área construída de 445,73 m<sup>2</sup> (fls. 305).

No pedido de avaliação contraditória, o Inventariante sustentou que a construção não teria valor, pois é velha (fls. 24). Apresentou dois laudos:

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

- Laudo da Jomar Imobiliária (fls.74/87): delimitou o terreno e a área construída. Avaliou o imóvel em R\$ 1.385.000,00, com margem de 5% (cinco por cento), pelo método comparativo. Não apresentou as fontes pesquisadas.

- Laudo de D'Luciano de Freitas Ferreira (fls.184/192): avaliou o imóvel em R\$ 1.310.000,00, com margem de 5% (cinco por cento). Não esclareceu o método utilizado, nem apresentou características. Apresentou tamanhos de terreno e área construída errados. Anexou fotos.

A decisão de avaliação contraditória manteve o valor deste imóvel, explicando que foi utilizado o valor do m<sup>2</sup> construído conforme tabela CUB (fls. 307) e o valor de pauta para o terreno.

No recurso contra a avaliação contraditória, o Inventariante reiterou que a construção era antiga e, portanto, não deveria ser considerada. Pediu a avaliação conforme os laudos (fls. 202/203).

A decisão do Superintendente Regional atribuiu o valor de R\$ 1.792.434,82 ao imóvel, considerando R\$ 1.184.000,00 – R\$ 1.179/m<sup>2</sup> - para o terreno e R\$ 608.434,82 – R\$ 1.365,03/m<sup>2</sup> - para a construção (fls.229/230).

Ressalta-se que na avaliação contraditória, foram apresentados paradigmas para terrenos no centro de Nova Serrana (fls. 308/310) e todos os valores por metro quadrado são superiores a R\$ 1.179/m<sup>2</sup>. É o que se vê no resumo de fls. 230.

A alegação de que a construção é velha e não tem valor, não merece prosperar, haja vista as fotos juntadas aos laudos de fls.186/190, onde consta um imóvel de bom padrão de construção, confortável e conservado. Assim, justa a avaliação da construção, nos termos da tabela CUB, padrão residencial normal, R-16 (fls. 307).

Sendo assim, reputa-se correta a base de cálculo do imposto adotada pela Fiscalização, nos termos da legislação que rege à matéria, bem como as exigências referentes ao imposto e às multas aplicadas.

Por fim, quanto à renúncia à herança, relativamente o herdeiro Sr. Valter Amaral de Lacerda, conforme consta dos autos, esta se deu em 24/11/20, ou seja, após o Fisco intimá-lo a efetuar tal comprovação, em agosto de 2020, conforme PTA nº 15.000058216-63.

Houve a formalização da renúncia pela lavratura da escritura pública de fls. 340/341.

Logo, sendo a renúncia posterior à presente autuação, restou ao Fisco efetuar, corretamente, a reformulação do lançamento para adequação dos novos percentuais de cada herdeiro, bem como, nessa oportunidade, adequar os cálculos do crédito tributário exigido para considerar o desconto a que fizeram jus, quando do pagamento preliminar, para abatimento do restante do ITCD ora exigido, nos termos do art. 23 do RITCD.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Diante do exposto, em razão da aplicação da Portaria nº 04, de 16/02/01, deu-se prosseguimento ao julgamento anterior realizado em 01/12/21. ACORDA a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG, em preliminar, à unanimidade, em rejeitar as prefaciais arguidas. No mérito, à unanimidade, em julgar parcialmente procedente o lançamento, nos termos da reformulação do crédito tributário efetuada pela Fiscalização às fls. 342/344. Participaram do julgamento, além dos signatários, os Conselheiros Gislana da Silva Carlos e Paulo Levy Nassif.

**Sala das Sessões, 09 de dezembro de 2021.**

**Cindy Andrade Morais  
Relatora**

**Carlos Alberto Moreira Alves  
Presidente / Revisor**