

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

Acórdão: 24.594/23/3ª Rito: Ordinário  
PTA/AI: 15.000046460-51  
Impugnação: 40.010144954-65, 40.010144956-19 (Coob.), 40.010144955-38 (Coob.)  
Impugnante: Daniela Lourenço Valadares Gontijo  
CPF: 070.355.046-21  
Maria Elisabeth Lourenço Valadares Gontijo (Coob.)  
CPF: 328.592.446-20  
Rogério Valadares Gontijo (Coob.)  
CPF: 228.596.756-04  
Proc. S. Passivo: Daniel Alexandre Portilho Jardim/Outro(s)  
Origem: DF/BH-1 - Belo Horizonte

**EMENTA**

**RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - ITCD - CORRETA ELEIÇÃO.** Correta a eleição dos Coobrigados (doadores) para o polo passivo da obrigação tributária, nos termos do art. 21, inciso III da Lei nº 14.941/03.

**ITCD - DOAÇÃO - FALTA DE RECOLHIMENTO/RECOLHIMENTO A MENOR - QUOTAS DE CAPITAL DE EMPRESA.** Constatou-se o recolhimento a menor do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD em relação a doação de ações de empresa. Infração caracterizada nos termos do art. 1º, inciso III da Lei nº 14.941/03. Corretas as exigências de ITCD e Multa de Revalidação prevista no art. 22, inciso II da referida lei.

**Lançamento procedente. Decisão unânime.**

**RELATÓRIO**

A autuação versa sobre o recolhimento a menor do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), incidente sobre a doação de bens - 7.187.459,1459 (sete milhões, cento e oitenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e nove virgula mil quatrocentos e cinquenta e nove décimos milésimos) ações correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos milésimos por cento) das ações da sociedade empresária LVG Participações S/A), vencido em 06/11/12, efetuada pelos Coobrigados (doadores) à Autuada (donatária), ambos inseridos no polo passivo da obrigação tributária.

Esclarece a Fiscalização que o Protocolo nº: 201.204.190.503-9 “correspondente à Declaração de Bens e Direitos – DBD, na qual o responsável informa e apresenta documentos, da doação de 21.562.399 Ações da empresa CNPJ: 09.577.088/0001-83 - LVG Participações S/A pertencentes, até então, aos doadores, 24.594/23/3ª

*estes, pais dos donatários. As ações estavam escrituradas parte em nome do Sr. Rogerio Valadares Gontijo e parte em nome de sua esposa Maria Elisabeth Lourenco Valadares Gontijo. Como as ações foram escrituradas e integralizadas dentro da constância do casamento, em regime de comunhão parcial de bens, elas são bens comuns do casal. Nestes termos, a opção foi demonstrar a totalidade das ações que foram doadas na proporção de 1/3 para cada filho”.*

Foram eleitos para o polo passivo da obrigação tributária, a donatária como contribuinte do imposto (art. 12, inciso II da Lei nº 14.941/03) e os doadores na condição de responsáveis tributário (art. 21, inciso III da citada lei).

Exige-se ITCD e Multa de Revalidação (50%) prevista no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

Instruem os autos: Relatório Fiscal (fls. 04/05); Declaração de Bens e Direitos (fls. 06) e Demonstrativo “Cálculo para autuação” (fls. 07).

Posteriormente, foram juntados aos autos os documentos, registros dos parâmetros e critérios que instruíram a apuração da base de cálculo do imposto na doação de ações representativas do capital da sociedade empresária, bem como os demonstrativos de fls. 255/256 (após acatamento de alegações do contribuinte em processo de avaliação contraditória) nos quais consta o demonstrativo de apuração da base de cálculo do ITCD objeto deste lançamento (o qual será adiante detalhado).

### **Da Impugnação**

Inconformados, os Autuados apresentam, tempestivamente e por procurador regularmente constituído, Impugnação às fls. 12/32.

Alegam, em apertada síntese, que:

- a doação em questão foi consubstanciada em documentos particulares e lastreada no Balanço Patrimonial encerrado em 31/12/12;

- embora o Fisco não tenha contestado referido balanço, resolveu proceder a uma gravosa reavaliação de todo o patrimônio da sociedade cujas ações foram doadas;

- contestam a competência da Fiscalização em proceder à reavaliação dos imóveis;

- explicam que trata-se de doação de ações de sociedade anônima fechada e que referida sociedade anônima é acionista de outras companhias, que, por sua vez, são proprietárias de alguns imóveis, os quais foram objeto de reavaliação pelo Fisco;

- esclarecem que a avaliação do valor patrimonial das ações doadas deve respeitar as circunstâncias fáticas existentes quando se formalizou a doação;

- reportam-se ao art. 11 do Decreto nº 43.981/05 (RITCD – MG) sustentando que o Fisco utiliza desse dispositivo regulamentar para proceder à reavaliação do patrimônio doado, mas que o §1º do art. 5º da Lei nº 14.941/03 prevê que “no caso em que a ação, quota, participação ou qualquer título representativo do capital de sociedade não for objeto de negociação ou não tiver sido negociado nos últimos cento e oitenta dias, admitir-se-á seu valor patrimonial na data da transmissão”;

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

- discorrem sobre o valor patrimonial da ação, segundo as normas contábeis, dizendo que os dados necessários à apuração do valor patrimonial das ações de uma sociedade anônima só podem ser fornecidos por dois elementos: estatuto social, que indicará o número de ações; o balanço, que indicará o valor do patrimônio líquido;

- dizem que a legislação comercial em vigor não mais admite reavaliação do ativo, em razão da convergência aos padrões internacionais promovida pela Lei Federal nº 11.638/07. Entendem que “ainda que a Fiscalização reporte-se à legislação estadual para efetuar a reavaliação dos ativos da sociedade, cujas ações foram doadas, há leis federais que impõem limites ao exercício de tal direito e que não podem ser ignoradas”;

- reportam-se ao disposto no art. 183 da Lei das Sociedades Anônimas;

- citam, também, os arts. 417 a 419 do Código de Processo Civil, dizendo que “ainda que escrituração contábil fizesse prova contra os Impugnantes no sentido de revelar que eles deveriam pagar um montante mais elevado a título de ITCD, tal escrituração não poderia jamais ser desprezada”;

- falam que o Decreto estadual nº 43.981/05 (citando o art. 13 - destacando os §§ 1º, 3º e 4º, art. 15 e art. 16) não dá a Fiscalização uma liberdade ou discricionariedade absolutas para reavaliar o patrimônio doado;

- concluem que nos termos da própria legislação estadual o Fisco tem de respeitar o valor patrimonial da ação obtido por meio do balanço e pode apenas efetuar o levantamento dos bens, direitos e obrigações para verificar se todos constam adequadamente da escrituração contábil, mas jamais reavaliar todo o patrimônio doado;

- mencionam que levantamento, conforme dicionário da língua portuguesa, significa “listagem” ou “recolha de informações”, algo distinto de reavaliação. Destaca o disposto nos arts. 109 e 110 ambos do Código Tributário Nacional - CTN, concluindo que o Fisco, no caso, altera a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas do direito privado, violando o disposto nos referidos artigos;

- falam que na prática a Fiscalização acaba sujeitando os Autuados a verdadeiro arbitramento, o que não se pode admitir, uma vez que as declarações e esclarecimentos prestados pelos contribuintes não foram tidos como viciados;

- registram que nem mesmo a exceção prevista no §4º do art. 13 do decreto estadual é aplicável ao caso, pois o capital da sociedade cujas ações foram doadas foi integralizado há mais de 5 anos, conforme documentos apresentados ao Fisco.

Acusam a Fiscalização de ser arbitrária ao não observar corretamente o momento de ocorrência do fato gerador, de desprezar o balanço patrimonial apresentado sem que este tenha sido desqualificado, de realizar reavaliação do ativo em descompasso com os padrões contábeis internacionais, de desconsiderar a força probante dos livros contábeis e de alterar a definição, conteúdo e alcance dos institutos, conceitos e formas do direito privado, ao negar às figuras do valor patrimonial e do balanço patrimonial os efeitos que a própria legislação estadual confere a eles.

Alegam que a legislação de regência utiliza a expressão “valor de mercado” com um sentido próprio e em situações específicas, como por exemplo o art. 11 do Decreto estadual nº 43.981/05, no entanto, tal dispositivo não está sozinho no

ordenamento jurídico, devendo ser interpretado sistematicamente e em consonância com as demais normas, princípios e regras aplicáveis ao caso. Mencionam que o valor de mercado não é uma “fórmula mágica” a permitir que o Fisco atribua, ao seu bel-prazer, grandeza econômica a uma determinada operação.

São reproduzidos excertos de decisões judiciais com intuito de corroborar os seus entendimentos.

Lembram que os argumentos expostos na impugnação foram apresentados às autoridades fiscais, mediante requerimento de avaliação contraditória, ao qual, em face de se entender devida a reavaliação, foi juntado laudo técnico, laudos de avaliação lavrados por conceituadas imobiliárias, demonstrando desacerto da reavaliação levada a efeito pela Fiscalização.

Concluem que, embora tenha havido acatamento parcial do requerimento da avaliação contraditória, remanesce violação ao direito dos Impugnantes.

Destacam que a boa-fé dos Impugnantes está evidenciada desde quando foram recolhidos os valores de ITCD referentes à doação em dinheiro (valores recolhidos a título de ITCD incidente sobre doação em dinheiro).

Requerem, ao final, que seja julgado improcedente o lançamento.

#### **Da Manifestação Fiscal**

A Fiscalização, em Manifestação de fls. 44/47, refuta as alegações da Defesa, aos seguintes argumentos:

- as contraditas apresentadas na impugnação destoam da realidade dos fatos e do embasamento legal, não lhes assistindo razões para que sejam consideradas procedentes;

- sobre a avaliação dos imóveis, registrados no Imobilizado do Balanço Patrimonial em questão, o Fisco assim procedeu a fim de conhecer o valor venal das quotas doadas, base de cálculo do imposto devido, em cumprimento ao art. 4º, §1º da Lei nº 14.941/03;

- o art. 13, §4º, do RITCD/05, citado pelo Impugnante, não proíbe que se faça a reavaliação patrimonial mediante a atualização dos valores dos imóveis incorporados há mais de 5 (cinco) anos. O que ele versa é sobre a proibição de se obter base de cálculo inferior ao valor venal atualizado dos imóveis incorporados por meio da integralização de capital em prazo inferior a 5 (cinco) anos;

- trata-se, portanto, de uma norma antielisiva, que impede que o contribuinte reduza o valor venal de imóveis, por meio da incorporação destes, a fim de repassar patrimônio, em adiantamento de legítima, a preços inferiores ao valor de mercado. Desse modo, além de obrigatória, a reavaliação patrimonial evita reduzir a base de cálculo do ITCD a montante inferior ao valor venal atualizado dos imóveis. A existência de patrimônio líquido negativo, ou mesmo o saldo existente na conta de prejuízos acumulados, não poderá reduzir a base de cálculo do ITCD a montante inferior ao valor venal atualizado dos imóveis;

- já se a data da integralização for superior a 5 (cinco) anos, a reavaliação dos ativos se processará normalmente: débito de estoque ou imobilizado e crédito à conta de reserva de reavaliação do Patrimônio Líquido, visto que o dispositivo legal não veda esta prática mas a torna obrigatória nos casos da incorporação a menos de 5 (cinco) anos. Não há, portanto, limites ao Fisco em reavaliar o ativo e/ou o passivo da empresa na busca do valor venal das quotas transmitidas. O Balanço Especial levantado pelo Fisco presta-se tão somente para apuração da base de cálculo do ITCD, sem desmerecer os registros contábeis da Impugnante, pelos valores históricos. Do mesmo modo, o art. 1.031 do Código Civil disciplina a matéria;

- a transmissão não é escritural, mas patrimonial e pelo valor venal, não histórico. Até porque, o art. 13, §2º do RITCD/05, citado pela própria Defesa, faculta ao Fisco efetivar levantamento de bens, direitos e obrigações;

- assim, não há que se falar em arbitrariedade fiscal, por não observar corretamente o momento de ocorrência do fato gerador; de desprezar o balanço patrimonial apresentado sem que este tenha sido desqualificado; de realizar reavaliação do ativo em descompasso com os padrões contábeis internacionais; de desconsiderar a força probante dos livros contábeis; e de alterar a definição, conteúdo e alcance dos institutos, conceitos e formas do direito privado, ao negar às figuras do valor patrimonial e do balanço patrimonial os efeitos que a própria legislação estadual confere a eles;

- para esclarecimento, informa que em relação aos valores recolhidos a título de ITCD incidente sobre doação em dinheiro, estes não dizem respeito ao protocolo objeto deste PTA, pois foram referidos recolhimentos em razão da Declaração de Bens e Direitos do ITCD - Simplificada em decorrência de trabalho de auditoria fiscal - cruzamento com a base de dados da Receita Federal do Brasil – RFB e Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física. Com relação ao protocolo 201.204.190.503-9, os recolhimentos, na realidade, foram: DAEs nºs 00044138647-19, 00044138693-54 e 00044138698-42, data do recolhimento: 30/10/12 (vide fls.47).

Requer, portanto, a procedência do lançamento.

### **Da instrução processual**

A Assessoria do CCMG exara a Diligência de fls. 51, nos seguintes termos:

- 1) – Acoste aos presentes autos os documentos, registros dos parâmetros e critérios que instruíram a apuração da base de cálculo do imposto na doação de ações representativas do capital da sociedade empresária.

Em atendimento à diligência retro, a Fiscalização anexa os documentos de fls. 53/56.

Devidamente intimados, os Impugnantes não se manifestam.

A Assessoria do CCMG exara nova Diligência de fls. 60/61, nos seguintes termos:

1) - Considerando ter constado às fls. 54 dos autos, para os imóveis de 1 a 5, que a avaliação deles se deu “conforme dados do SIATU/PBH e em valores de mercado de 2012”.

Considerando que em relação a esses 5 imóveis não foram adotados os valores constantes da coluna “Vr. ITR/IPTU” conforme consta na coluna “Vr. Avaliação SEF”.

Colacionar aos autos a documentação que fundamenta a avaliação dos imóveis realizada pela SEF/MG.

2) - Considerando ter constado às fls. 53 dos autos, para os imóveis de 6 a 10, que a avaliação deles se deu “conforme metodologia das respectivas Administrações Fazendárias”.

Colacionar aos autos a documentação que fundamenta a avaliação dos imóveis realizada pela SEF/MG. Em relação ao imóvel de nº 7, colacionar a tela de pesquisa do valor do ITR/IPTU adotado como valor do bem.

3) - Considerando ter constado às fls. 53 dos autos, para os imóveis de 11 a 16, que a avaliação deles se deu “com base na variação média entre a avaliação SEF e IPTU dos itens 1 a 5”. Apresentar a memória de cálculo e o detalhamento da referida apuração.

4) - Considerando que em relação à avaliação dos imóveis listados às fls. 55 dos autos não foram adotados os valores constantes da coluna “Vr. ITR/IPTU” conforme consta na coluna “Vr. Avaliação SEF”.

Colacionar aos autos a documentação que fundamenta a avaliação dos imóveis realizada pela SEF/MG.

5) - Em relação ao imóvel de nº 1 listado às fls. 56 dos autos (Fazenda Vera Cruz – 466,9 há) colacionar aos autos a documentação que sustenta a adoção do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare, utilizado na avaliação do citado imóvel pela SEF/MG.

6) - Colacionar aos autos os laudos citados na impugnação (fls. 29 dos autos) apresentados quando da avaliação contraditória. (Grifou-se).

A Fiscalização manifesta-se às fls. 62/64, nos seguintes termos:

- atendendo à solicitação do CCMG, datada de 27 de fevereiro de 2020, foram anexadas ao PTA nº 15.000046455-51, que segue apensado a este, cópias das folhas 55, 58 a 102, 125 a 167, 198, 228 a 319, e 330 a 334 do protocolo 201.204.190.503-9, que contém os documentos que foram utilizados pela DF/BH-1 para a avaliação das cotas, além da memória de cálculo, a informação dos parâmetros e critérios para a apuração da base de cálculo do ITCD incidente sobre a doação com

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

reserva de usufruto de ações representativas do capital social da LVG Participações S/A. Na sequência, para facilitar o entendimento, serão detalhados diversos pontos relacionados à avaliação das cotas. A numeração das páginas mencionadas será sempre do protocolo 201.204.190.503-9;

- a LVG Participações S/A tinha como investimentos as empresas Edifica Empreendimentos Arquitetura e Engenharia S/A e União Recursos Naturais S/A, além da Fazenda Vera Cruz. No total, a conta Investimentos tinha um saldo de R\$ 30.041.134,65 (trinta milhões, quarenta e um mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) na data de 31/12/12. A conta de imobilizado apresentava na mesma data um saldo de R\$ 2.384.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e quatro mil reais) e era composta de 7 (sete) imóveis conforme detalhado em planilha à folha 198. Nesta planilha também consta a Fazenda Vera Cruz. Na segunda coluna estão destacadas as páginas nas quais existem informações e documentos utilizados para a avaliação. A empresa União Recursos Naturais S/A tinha o valor contábil de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em 31/12/12 e não foi objeto de reavaliação por parte do Fisco. O seu Estatuto está às folhas 77/87. Portanto, todo o trabalho da DF/BH-1 foi para a avaliar a Fazenda Vera Cruz e os bens pertencentes à Edifica e calcular, por meio de equivalência patrimonial, o reflexo no Patrimônio Líquido da LVG Participações S/A.

Passa a responder os questionamentos apresentados pela Assessoria do CCMG (páginas citadas pela Fiscalização refere-se ao PTA de avaliação contraditória dos bens);

- 1 - Nas páginas 125 a 134 estão cópias das guias de IPTU do exercício de 2014 e as respectivas cópias das telas do SIATU da PBH com a simulação de base de cálculo na data de 22/10/12, que é a data do fato gerador do ITCD;

- 2 - Com relação aos imóveis dos itens 6 a 10, cujas avaliações foram de responsabilidade da Administração Fazendária, os documentos estão nas páginas de nº 135/167. Nelas, constam as guias de ITR do exercício de 2013 e as considerações feitas pelas respectivas administrações fazendárias que avaliaram os imóveis rurais. O item 7 é a Fazenda 4 Azes. Os documentos estão às páginas 148/152;

- 3 - Como o contribuinte não apresentou documentos à DF/BH-1 para que pudessemos realizar uma avaliação mais precisa, utilizamos uma média das variações entre o valor da base de cálculo para fins de ITBI (conforme SIATU/PBH) e o da base de cálculo para fins de IPTU dos itens de 1 a 5. A média apurada foi 130% (cento e trinta por cento) e se encontra demonstrada à folha 55 dos autos no quadro que está quase ao lado da assinatura do AFRE. Não foi utilizada a diferença entre o contábil e o avaliado, pois resultaria em um percentual superior, em torno de 170% (cento e setenta por cento). Foi considerado o índice menor para não vir a prejudicar o contribuinte, visto que foi necessário arbitrar o valor dos itens 11 a 16. De qualquer forma, esses valores poderiam vir a ser alterados caso o contribuinte os questionasse em um contraditório bem fundamentado, o que não ocorreu;

- 4 - Para os imóveis de 1 a 7, os documentos estão nas páginas de nº 58/76. Nelas, constam as guias de ITR do exercício de 2013 e as pesquisa de mercado para a

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

avaliação dos imóveis rurais, bem como as guias de IPTU do exercício de 2013, e a consulta de imóveis em Belo Horizonte pertencentes a LVG Participações S.A., feita no SIATU/PBH em 17/09/15, e suas respectivas simulações de base de cálculo para fins de ITBI, realizadas também no SIATU/PBH. A data da simulação do valor foi 22/10/12, que é a data do fato gerador do ITCD. Para o imóvel de Cabo Frio, IPTU às fls. 64 e pesquisa de mercado à fls. 71, com apuração de média de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) o m<sup>2</sup>. Porém, optou por utilizar um valor por metro quadrado um pouco menor, de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Como a área do apartamento é de 130 (cento e trinta) m<sup>2</sup>, o valor avaliado pela DF/BH-1 ficou em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais). De qualquer forma, esse valor também poderia vir a ser alterado caso o contribuinte o questionasse em um contraditório bem fundamentado, o que não ocorreu;

- 5 - Com relação ao imóvel Fazenda Vera Cruz, trata-se de uma pessoa jurídica cuja Décima Segunda Alteração Contratual está nas páginas 88/94, o Balanço Patrimonial está nas páginas 95/97 e o ITR da propriedade rural de 466,9 (quatrocentos e sessenta e seis virgula nove) ha está nas páginas 98/102. Como não encontrou imóvel rural com áreas grandes na sua localidade, optou pelo menor valor apurado nas pesquisas registradas às fls. 69 e 70, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) o ha.

- 6 - Os laudos se encontram nas páginas 228/319, e a resposta ao contraditório está nas páginas 330/334.

São anexados aos autos os documentos citados às fls. 65/256.

Devidamente intimados, os Impugnantes não se manifestam.

A Assessoria do CCMG exara outra Diligência às fls. 264/266, nos seguintes termos:

### Diligência

Considerando que na diligência de fls. 51 foi solicitado que a Fiscalização acostasse aos autos “os documentos, registros dos parâmetros e critérios que instruíram a apuração da base de cálculo do imposto na doação de ações representativas do capital da sociedade empresária”.

Considerando que a Fiscalização, em atendimento à diligência retro, acostou aos autos os demonstrativos de fls. 53/56 dos autos que se referem à avaliação dos bens antes do Parecer Fiscal de fls. 249/254, pelo qual a Fiscalização reviu valores atribuídos aos bens.

Considerando que os demonstrativos de fls. 255/256 substituíram os demonstrativos de fls. 53 a 56 dos autos, conforme se infere do Parecer Fiscal e da própria exigência do imposto.

Considerando que esta Assessoria, compulsando a documentação juntada em atendimento à segunda Diligência, bem como após análise do Parecer Fiscal de fls. 249/254, não localizou os documentos



## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

comprobatórios dos parâmetros citados no referido parecer que foram utilizados para avaliação dos seguintes bens:

Protocolo 201.204.190.503-9 - EDIFICA Empreendimentos e Engenharia Ltda				Data FG	22/10/2012	
Item	Descrição Conta - Estoque de Terrenos	PTA - pág.	Índice cadastral	Vr. Contábil	Área - Terreno	Vr. Avaliação SEF

(...)

17	50% dos lotes de 1 a 9 da Quadra 57 -B. João Pinheiro	328	240057 001a0018	769.375,00	4.570 m <sup>2</sup>	1.599.500,00
18	25% da Gleba de terra - Rua João Ferreira Silva	329	969170W303 001X	1.271.017,00	18.290 m <sup>2</sup>	1.188.278,44
19	Loteamento Campinas - COSMOS			802.977,20	Não informado	1.434.674,28

9º) 50% dos lotes de 1 a 9 da Quadra 57 -B. João Pinheiro – área total de 4.570 m<sup>2</sup>

O contribuinte apresentou às folhas 288 a 295 um Laudo Técnico de Avaliação. Ao final apresentou uma avaliação para os nove lotes, na data base de outubro de 2012, de R\$ 445.553,63. A avaliação teve como parâmetro a NBR 14653-1 e a comparação e pesquisa de mercado foi realizada buscando anúncios de lotes na região.

A avaliação inicial da SEF foi realizada com base à variação média entre a avaliação SEF e o IPTU dos itens de 1 a 5 da planilha à folha 196 do PTA. Este método alternativo foi utilizado tendo em vista que o contribuinte não atendeu a diversas solicitações para apresentar as guias de IPTU. Assim, os conjunto dos imóveis foram avaliados por R\$ 1.374.637,44. Na ocasião, inclusive, não era conhecida a informação de que a EDIFICA era proprietária de 50%. Agora, em função da informação do Índice Cadastral da PBH deste imóvel – IC único para toda a área nº 240057 001a0018 – folha 290 do Contraditório – foi possível proceder à reavaliação com base no SIATU e obtivemos o valor na data do fato gerador. O valor correto, para 100% da área de 4.570m<sup>2</sup> é de R\$ 3.199.000,00 – folha 328 - sendo que a parte que cabe à EDIFICA – 50% - é de R\$ 1.599.500,00.

Neste caso, a planilha deverá ser refeita, assim como todos os cálculos, de forma a se obter novo valor para a LVG Participações S/A.

10º) 25% da Gleba de terra - 18.290 m<sup>2</sup> - Rua João Ferreira Silva

O contribuinte apresentou às folhas 295 a 303 um Laudo Técnico de Avaliação. Ao final apresentou uma avaliação para esta gleba, na data base de outubro de 2012, de R\$ 1.275.273,09. A avaliação teve como parâmetro a NBR 14653-1 e a comparação e pesquisa de mercado foi realizada buscando anúncios de lotes na região.

A avaliação inicial da SEF foi realizada com base à variação média entre a avaliação SEF e o IPTU dos itens de 1 a 5 da planilha à folha 196 do PTA. Este método alternativo foi utilizado tendo em vista que o contribuinte não atendeu a diversas solicitações para apresentar a guia de IPTU. Assim, os conjunto dos imóveis foram avaliados por R\$ 2.270.918,02. Na ocasião, inclusive, não era conhecida a informação de que a EDIFICA era proprietária de 25%. Agora, em função da informação do Índice Cadastral da PBH destes imóveis – folha 297 do Contraditório – foi possível proceder à reavaliação com base no SIATU e obtivemos os valores na data do fato gerador. O valor correto é de R\$ 4.753.113,75 – folha 329 - para 100% da área, sendo que a parte que cabe à EDIFICA – 25% - é de R\$ 1.188.278,44.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

No exercício da competência estatuída nos arts. 146 e 147, ambos do Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos - RPTA, aprovado pelo Decreto nº 44.747/08, decide esta Assessoria do CCMG retornar os autos à origem para que a Fiscalização diligencie no sentido de atender o seguinte:

**1 - Acoste aos autos os documentos comprobatórios dos parâmetros citados no referido parecer, os quais foram utilizados para avaliação dos bens de nºs 17 e 18 retro e apresente detalhamento e fundamentação legal para avaliação do bem de nº 19.** (Grifou-se).

2 - Colacionar aos autos qualquer outro documento que conste do procedimento de avaliação contraditória, que repercutiu na avaliação final dos bens efetuada pelo Fisco, porventura ainda não colacionado aos autos.

A Fiscalização manifesta-se às fls. 269/270, nos termos seguintes.

Atendendo à solicitação do CCMG, foram anexados aos autos os documentos de fls. 267/268 (telas Simulação Cálculo ITBI).

O item 17 - 50% (cinquenta por cento) dos lotes de 1 a 9 da Quadra 57 - B. João Pinheiro) foi avaliado conforme IC da PBH nº 240057 001ª 0018 – simulação para ITBI na data de 22/10/2012 - folha 328 do Protocolo 201.204.190.503-9. Para uma área total de 4.570 (quatro mil, quinhentos e setenta) m<sup>2</sup> o valor era de R\$ 3.199.000,00 (três milhões, cento e noventa e nove mil reais); porém, como a sociedade avaliada era detentora de 50% (cinquenta por cento), o valor da avaliação ficou em R\$ 1.599.500,00 (um milhão, quinhentos e noventa e nove mil e quinhentos reais). Vide folha 267 do PTA.

O item 18 - 25% (vinte e cinco por cento) da Gleba de terra - Rua João Ferreira Silva) foi avaliado conforme IC da PBH nº 969170W303 001X – simulação para ITBI na data de 22/10/2012 - folha 329 do Protocolo 201.204.190.503-9. Para uma área total de 18.290 (dezoito mil, duzentos e noventa) m<sup>2</sup> o valor era de R\$ 4.753.113,75 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e três mil, cento e treze reais e setenta e cinco centavos); porém, como a sociedade avaliada era detentora de 25% (vinte e cinco por cento), o valor da avaliação ficou em R\$ 1.188.278,44 (um milhão, cento e oitenta e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos). Vide folha 268 do PTA.

O item 19 (Loteamento Campinas - COSMOS) foi avaliado com base na variação média entre o IPTU dos itens 1 a 5 da planilha à folha 55 e a avaliação da SEF às fls. 255, conforme demonstrativo infra reproduzido:

Item planilha fls. 54 e 257	IPTU (R\$)	Aval. final SEF (R\$)	Índice da variação aval./IPTU
01	932.906,00	<b>1.199.319,00</b>	1,285573252

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

02	145.495,00	<b>188.867,50</b>	1,298103028
03	473.673,20	1.002.575,00	2,116596421
04	148.788,20	314.925,00	2,116599300
05	149.089,60	315.562,50	2,116596329
<b>Média do índice de variação</b>			<b>1,786693666</b>

**Avaliação do item 19 (Loteamento Campinas - COSMOS)**

Vr. contábil (R\$)	Vr. atualizado pelo índice obtido (vr. contábil x 1,786693666)
R\$ 802.977,20	<b>R\$ 1.434.674,28</b>

Informa que foi utilizado este critério, de forma conservadora, pelo fato de o contribuinte não apresentar documentação para que uma avaliação mais precisa e provavelmente superior fosse efetuada.

Devidamente intimados, os Impugnante manifestam-se às fls. 274/280, nos seguintes termos, em apertada síntese:

- no tocante aos itens 17, 18 e 19, alegam que a Fiscalização confirma que os critérios utilizados para avaliação foram simulações para o ITBI e variação média do IPTU, confirmando que os critérios por ela utilizados não foram aqueles autorizados pela lei de regência;

- repetem que, nos termos da legislação estadual, o Fisco tem de respeitar o valor patrimonial da ação obtido por meio do balanço e pode apenas efetuar o levantamento de bens, direitos e obrigações para verificar se todos constam adequadamente da escrituração contábil, o que é absolutamente diferente de reavaliar todo o patrimônio.

A Fiscalização, às fls. 281 dos autos, informa que “*não tenho nada mais a manifestar sobre as questões abordadas, retirando assim a MF fls. 272 e 273. Encaminhando ao CCMG para decisão*”.

**Do Parecer da Assessoria**

A Assessoria do CCMG, em Parecer de fls. 283/307, opina pela procedência do lançamento.

**DECISÃO**

Os fundamentos expostos no parecer da Assessoria do CCMG foram os mesmos utilizados pela Câmara para sustentar sua decisão e, por essa razão, passam a compor o presente Acórdão, salvo pequenas alterações.

Conforme relatado, a autuação versa sobre o recolhimento a menor do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), incidente sobre a doação de bens - 7.187.459,1459 (sete milhões, cento e oitenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e nove virgula mil quatrocentos e cinquenta e nove décimos milésimos) ações correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos milésimos por cento) das ações da sociedade empresária LVG Participações S/A), vencido em 06/11/12, efetuada pelos Coobrigados (doadores) à Autuada (donatária), ambos inseridos no polo passivo da obrigação tributária.

Esclarece a Fiscalização que o Protocolo nº: 201.204.190.503-9 *“correspondente à Declaração de Bens e Direitos – DBD, na qual o responsável informa e apresenta documentos, da doação de 21.562.399 Ações da empresa CNPJ: 09.577.088/0001-83 - LVG Participações S/A pertencentes, até então, aos doadores, estes, pais dos donatários. As ações estavam escrituradas parte em nome do Sr. Rogerio Valadares Gontijo e parte em nome de sua esposa Maria Elisabeth Lourenco Valadares Gontijo. Como as ações foram escrituradas e integralizadas dentro da constância do casamento, em regime de comunhão parcial de bens, elas são bens comuns do casal. Nestes termos, a opção foi demonstrar a totalidade das ações que foram doadas na proporção de 1/3 para cada filho”*.

Foram eleitos para o polo passivo da obrigação tributária, a donatária como contribuinte do imposto (art. 12, inciso II da Lei nº 14.941/03) e os doadores na condição de responsáveis tributário (art. 21, inciso III da citada lei).

Exige-se ITCD e Multa de Revalidação (50%) prevista no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

Conveniente destacar que a Constituição da República de 1988 (CR/88), conforme art. 155, inciso I e no § 1º, delegou aos estados competência para instituir Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos, o ITCD.

A competência para instituição do imposto foi regulamentada pelo Código Tributário Nacional – CTN, Lei nº 5.172/66, recepcionada pela Constituição da República de 1988 com *status* de Lei Complementar, definindo aspectos como competência dos estados, fato gerador, sujeito passivo da obrigação tributária, base de cálculo e alíquota.

Assim, o estado de Minas Gerais, valendo-se de sua competência constitucionalmente prevista, editou a Lei nº 14.941/03, que dispôs sobre o ITCD em seus diversos aspectos, regulamentada pelo Decreto nº 43.981/05.

Destaca-se que o ITCD, dentre outras hipóteses, incide na doação de bem ou direito, conforme redação do inciso III do art. 1º da referida lei:

CAPÍTULO I

Da Incidência

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;

É sabido que, no ITCD, compete ao sujeito passivo, mediante declaração, estipular o valor do bem a ser transmitido. Entretanto, de acordo com a legislação que rege a espécie, o Fisco não fica adstrito aos valores atribuídos aos bens.

Nesse diapasão, o Código Tributário Nacional - CTN, no tocante ao tributo em testilha, prevê em seu art. 38 que "a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos":

SEÇÃO III

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

Parágrafo único. Nas transmissões causa mortis, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.

(...)

**Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.** (Grifos acrescidos).

Pois bem, considerando que o valor do imposto deve ser o valor venal dos bens e direitos transmitidos, conforme o CTN, a Lei mineira nº 14.941/03, instituidora do ITCD no estado, estabelece em seu art. 4º que a base de cálculo do ITCD é o valor venal do bem ou direito recebido em virtude de sucessão ou de doação.

Já o conceito de valor venal, para fins de apuração do imposto, representa o valor de mercado do bem ou direito na data da ocorrência do fato gerador, conforme dispõe o citado art. 4º, *caput* e § 1º, da referida lei (c/c art. 11, *caput* e § 1º, do Decreto nº 43.981/05 - *regulamenta o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – RITCD*), a seguir reproduzidos:

Lei nº 14.941/03

Seção I Da Base de Cálculo

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

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

moeda corrente nacional e em seu equivalente em Ufemg.

Efeitos de 29/12/2007 a 31/12/2013 - Redação dada pelo art. 1º e vigência estabelecida pelo art. 6º, ambos da [Lei nº 17.272, de 28/12/2007](#):

“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.” (Grifou-se).

Decreto nº 43.981/05

Art. 11. 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 Considera-se valor venal o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação. (Grifou-se).

Aliomar Baleeiro, em lição sempre acatada, confirma que “valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis” (Direito Tributário Brasileiro. Rio de Janeiro: Forense. 11ª ed., 2003, p. 249).

Como se vê, a Fazenda Pública Estadual, no exercício de sua competência tributária, não é obrigada a utilizar base de cálculo estipulada pelos Autuados, haja vista que os entes Federados têm autonomia constitucional para legislar e administrar a cobrança de seus tributos, como decorrência do pacto federativo.

O valor declarado pelos doadores, no caso concreto, é irrelevante e não vincula, em absoluto, a autoridade tributária competente para fixar a base de cálculo do ITCD, nos termos da Lei nº 14.941/03, não estando esta adstrita ao valor atribuído pelo contribuinte ou responsável tributário, sobretudo quando o valor constante da referida declaração não reflete o valor venal dos bens transmitidos.

Nesse sentido, quanto às assertivas de ilegalidade e inconstitucionalidade trazidas pela Defesa, especialmente quanto à competência de o Fisco discordar dos valores atribuídos aos bens objeto da adoção, cumpre registrar que não cabe ao Conselho de Contribuintes negar aplicação a dispositivos de lei, por força de sua limitação de competência constante do art. 182, inciso I, da Lei nº 6.763/75 (e art. 110, inciso I do Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos – RPTA).

Conveniente trazer à colação decisões do E. TJMG no sentido de que o estado de Minas Gerais tem competência concorrente para legislar sobre direito tributário (art. 24, inciso I, § 3º, da Constituição da República Federativa do Brasil), inclusive regulando a base de cálculo do imposto sobre doações de quotas/ações de sociedades empresárias, bem como sobre a legitimidade de a Fiscalização discordar do

valor declarado pelo contribuinte, realizando a avaliação com o escopo de proceder ao cálculo do imposto devido. Examine-as:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONCESSÃO DA GRATUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. ITCD. DOAÇÃO DE COTAS SOCIAIS. INCIDÊNCIA DO TRIBUTO. BASE DE CÁLCULO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. O RECORRENTE QUE RECOLHE AS CUSTAS INICIAIS, PRÁTICA ATO INCOMPATÍVEL COM REQUERIMENTO DE CONCESSÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA.

2. NÃO HÁ FALAR-SE EM CERCEAMENTO DE DEFESA QUANDO AS PROVAS REQUERIDAS PELA PARTE SÃO DESNECESSÁRIAS À SOLUÇÃO DO LITÍGIO.

3. INEXISTE NULIDADE DA SENTENÇA, POR MOTIVAÇÃO INSUFICIENTE, QUANDO AS QUESTÕES SUSCITADAS PELAS PARTES SÃO DEVIDAMENTE APRECIADAS PELO MAGISTRADO.

4. A DOAÇÃO DE COTAS SOCIAIS CARACTERIZA-SE COMO FATO GERADOR DO ITCD, E, SENDO O DOADOR DOMICILIADO NO ESTADO DE MINAS GERAIS, REFERIDO ENTE DETÉM COMPETÊNCIA PARA COBRANÇA DO TRIBUTO.

5. A BASE DE CÁLCULO DO ITCD É O VALOR VENAL DO BEM OU DIREITO TRANSMITIDO, PODENDO A ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA, AO DISCORDAR DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE, REALIZAR AVALIAÇÃO COM O ESCOPO DE PROCEDER AO CÁLCULO DO IMPOSTO DEVIDO. (GRIFOU-SE).

(TJMG - APELAÇÃO CÍVEL 1.0105.08.26911-1/001, RELATOR(A): DES.(A) BITENCOURT MARCONDES, 8ª CÂMARA CÍVEL, JULGAMENTO EM 08/11/2012, PUBLICAÇÃO DA SÚMULA EM 20/11/2012)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. MEDIDA LIMINAR. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITCMD. DOAÇÃO DE QUOTAS / AÇÕES DE SOCIEDADES EMPRESÁRIAS. BASE DE CÁLCULO.

- O ART. 7º, III, DA LEI 12.016/2009, CONFERE AO MAGISTRADO A POSSIBILIDADE DE CONCEDER LIMINAR EM MANDADO DE SEGURANÇA, DESDE QUE SE FAÇAM PRESENTES O RELEVANTE FUNDAMENTO E QUE DO ATO IMPUGNADO POSSA RESULTAR INEFICÁCIA DO PROVIMENTO FINAL.

- O ESTADO DE MINAS GERAIS TEM COMPETÊNCIA CONCORRENTE PARA LEGISLAR SOBRE DIREITO TRIBUTÁRIO - ART. 24, I, § 3º DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, INCLUSIVE REGULANDO A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE DOAÇÕES DE QUOTAS / AÇÕES DE SOCIEDADES EMPRESÁRIAS.

(TJMG - AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV 1.0000.18.033963-2/001, RELATOR(A): DES.(A) ANA PAULA CAIXETA, 4ª CÂMARA

CÍVEL, JULGAMENTO EM 25/04/2019, PUBLICAÇÃO DA SÚMULA EM 26/04/2019). (GRIFOU-SE).

Traz-se à colação excertos da manifestação fiscal, os quais ficam ratificados pela Câmara de Julgamento:

Sobre a avaliação dos imóveis, registrados no Imobilizado do Balanço Patrimonial em questão, o Fisco assim procedeu a fim de conhecer o valor venal das quotas doadas, base de cálculo do imposto devido, em cumprimento ao art. 4º, §1º da lei nº 14.941/2003, in verbis:

*Art. 4º A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou (...)*

O art. 13, §4º, do RITCD/05, citado pelo impugnante, não proíbe que se faça a reavaliação patrimonial mediante a atualização dos valores dos imóveis incorporados há mais de 5 anos. O que ele versa é sobre a proibição de se obter base de cálculo inferior ao valor venal atualizado dos imóveis incorporados através da integralização de capital em prazo inferior a 5 anos. (Grifou-se).

Trata-se, portanto, de uma norma antielisiva, a qual impede que o contribuinte reduza o valor venal de imóveis, através da incorporação destes, a fim de repassar patrimônio, em adiantamento de legítima, a preços inferiores ao valor de mercado. Desse modo, além de obrigatória, a reavaliação patrimonial evita reduzir a base de cálculo do ITCD a montante inferior ao valor venal atualizado dos imóveis. A existência de patrimônio líquido negativo, ou mesmo o saldo existente na conta de prejuízos acumulados, não poderá reduzir a base de cálculo do ITCD a montante inferior ao valor venal atualizado dos imóveis.

Já se a data da integralização for superior a 5 anos, a reavaliação dos ativos se processará normalmente: débito de estoque ou imobilizado e crédito à conta de reserva de reavaliação do Patrimônio Líquido, visto que o dispositivo legal não veda esta prática mas a torna obrigatória nos casos da incorporação a menos de 5 anos. Não há, portanto, limites ao Fisco em reavaliar o ativo e/ou o passivo da empresa na busca do valor venal das quotas transmitidas. O Balanço Especial levantado pelo fisco presta-se tão somente para apuração da base de cálculo do ITCD, sem desmerecer os registros contábeis da impugnante, pelos valores históricos. Do mesmo modo, o art. 1.031 do Código Civil assim disciplina a matéria:

*Art. 1.031. Nos casos em que a sociedade se resolver em relação a um sócio, o valor da sua quota, considerada pelo*



*montante efetivamente realizado, liquidar-se-á, salvo disposição contratual em contrário, com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.*

A transmissão não é escritural, mas patrimonial e pelo valor venal, não histórico. Até porque, o art. 13, §2º do RITCD/05, citado pelo próprio requerente, faculta ao Fisco efetivar levantamento de bens, direitos e obrigações.

*§ 2º O valor patrimonial da ação, quota, participação ou qualquer título representativo do capital de sociedade será obtido do balanço patrimonial e da respectiva declaração do imposto de renda da pessoa jurídica entregue à Secretaria da Receita Federal, relativos ao período de apuração mais próximo da data de transmissão, observado o disposto no § 4º deste artigo, facultado ao Fisco efetuar o levantamento de bens, direitos e obrigações.*

Desse modo, não há que se falar em arbitrariedade fiscal, por não observar corretamente o momento de ocorrência do fato gerador; de desprezar o balanço patrimonial apresentado sem que este tenha sido desqualificado; de realizar reavaliação do ativo em descompasso com os padrões contábeis internacionais; de desconsiderar a força probante dos livros contábeis; e de alterar a definição, conteúdo e alcance dos institutos, conceitos e formas do direito privado, ao negar às figuras do valor patrimonial e do balanço patrimonial os efeitos que a própria legislação estadual confere a elas.

Apenas para esclarecimento, em relação aos valores recolhidos a título de ITCD incidente sobre doação em dinheiro: R\$ 668.453,93, R\$ 650.243,93 e R\$ 869.661,69, folhas 18, 19, 20, 21, 25 e 26 dos autos do protocolo 201.204.190.503-9, não dizem respeito ao protocolo acima, objeto deste PTA, pois foram estes recolhimentos consequência de Declaração de Bens e Direitos do ITCD - Simplificada em decorrência de trabalho de auditoria fiscal - cruzamento com a base de dados da Receita Federal do Brasil - RFB - Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física. Com relação ao protocolo 201.204.190.503-9 os recolhimentos, na realidade, foram: DAE nº 00044138647-19, CPF 070.355.046-21, valor: R\$ 188.321,11, data do recolhimento: 30/10/2012; DAE nº 00044138693-54, CPF 082.254.396-60, valor: R\$ 182.782,25, data do recolhimento: 30/10/2012; DAE nº 00044138698-42, CPF 078.131.266-37, valor: R\$ 182.782,25, data do recolhimento: 30/10/2012.

Pois bem, passa-se à análise das avaliações dos imóveis.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Conforme relatado, a Assessoria do CCMG exarou diligências para que o Fisco trouxesse aos autos os documentos, registros dos parâmetros e critérios que instruíram a apuração da base de cálculo do imposto na doação de ações representativas do capital da sociedade empresária, bem como trouxesse aos autos esclarecimentos destes.

Em atendimento à primeira diligência, a Fiscalização anexou aos autos os documentos de fls. 53/56 (Obs.: os demonstrativos sofreram as alterações conforme demonstrativos de fls. 255/256 dos autos, após a avaliação contraditória). Esclarece a Fiscalização que contêm nesses documentos a memória de cálculo, informação dos parâmetros e critérios para a apuração da base de cálculo do ITCD incidente sobre a doação de ações representativas do capital social.

Após análise dos referidos documentos, a Assessoria do CCMG exarou nova Diligência.

Atendendo à Diligência retro, foram anexadas aos autos cópias das folhas 55, 58 a 102, 125 a 167, 198, 228 a 319, e 330 a 334 do Protocolo 201.204.190.503-9, que contém os documentos que foram utilizados pela DF/BH-1 para a avaliação das cotas, além da memória de cálculo, a informação dos parâmetros e critérios para a apuração da base de cálculo do ITCD incidente sobre a doação com reserva de usufruto de ações representativas do capital social da LVG Participações S/A.

Na sequência, a Fiscalização trouxe aos autos os seguintes esclarecimentos relativos à avaliação das cotas (a numeração das páginas mencionadas pelo Fisco será sempre do protocolo 201.204.190.503-9).

Destaca a Fiscalização que a LVG Participações S/A tinha como investimentos as empresas Edifica Empreendimentos Arquitetura e Engenharia S/A e União Recursos Naturais S/A, além da Fazenda Vera Cruz. No total, a conta Investimentos tinha um saldo de R\$ (...), na data de 31/12/12. A conta de imobilizado apresentava na mesma data um saldo de R\$ (...) e era composta de 7 (sete) imóveis, conforme detalhado em planilha à folha 198 (fls. 55 dos presentes autos). Nessa planilha também consta a Fazenda Vera Cruz.

Ressalta a Fiscalização que na segunda coluna da referida planilha (fls. 56 dos presentes autos) estão informadas as páginas nas quais existem informações e documentos utilizados para a avaliação dos imóveis.

Registra ainda a Fiscalização que a empresa União Recursos Naturais S/A tinha o valor contábil de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em 31/12/12 e não foi objeto de reavaliação por parte do Fisco (Estatuto às fls. 87/96 dos presentes autos).

Portanto, como destacado pela Fiscalização todo o trabalho foi para a avaliar a Fazenda Vera Cruz e os bens pertencentes à “Edifica” e calcular, por meio de equivalência patrimonial, o reflexo no Patrimônio Líquido da LVG Participações S/A.

Pois bem, verifica-se que os imóveis objeto de avaliação inicial realizada pelo Fisco constavam listados às fls. 53/56 dos autos (colacionados aos autos pela Fiscalização em atendimento à primeira diligência).

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Contudo, conforme Parecer Fiscal de fls. 249/254, pelo qual a Fiscalização reviu valores atribuídos aos bens pertencentes à Edifica Empreendimentos Arquitetura e Engenharia S/A, restou constatado que os demonstrativos de fls. 258/259 alteraram os demonstrativos anteriores no tocante aos valores venais adotados para os imóveis objeto do presente lançamento pertencentes à Edifica.

Os laudos apresentados pelo contribuinte na fase de avaliação contraditória encontram-se nas páginas 160/251. O Parecer Fiscal contendo resposta ao contraditório às fls. 249/254 dos autos.

Para os imóveis de 1 a 5 (*Galpão - Rua Mucuri, 231; Barracão - Rua Mucuri, 232; Lote 11 Q6 - Rua Ômega, 410; Lote 12 Q6 - Rua Ômega; Lote 16 Q6 - Estr. Cercadinho - J.A*), listados às fls. 257 dos autos, verifica-se que a avaliação deles se deu “conforme dados do SIATU/PBH e em valores de mercado de 2012”.

Compulsando os documentos referentes à avaliação dos 5 imóveis (fls. 113/122 dos presentes autos), constata-se que a Fiscalização adotou como valores venais dos citados imóveis (base de cálculo do ITCD) aqueles constantes do Sistema de Administração Tributária e Urbana – SIATU, do município de Belo Horizonte, para o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) – vide simulações Cálculo ITBI de fls. 114, 116, 118, 120 e 122 (data para definição base de cálculo – 22/10/12).

Observa-se do Parecer Fiscal, em relação aos itens 1 e 2 (*Galpão - Rua Mucuri, 231/Barracão - Rua Mucuri, 232*), a Fiscalização acatou a informação trazida pelo contribuinte que a Edifica só era detentora de 50% (cinquenta por cento) destes imóveis, razão pelo qual houve ajuste do valor venal nesta proporção.

Observa-se que os Impugnantes não apontam qualquer questionamento quanto à reavaliação do referido imóvel.

Considerando ter constado às fls. 53 dos autos, para os imóveis de 6 a 10, que a avaliação deles se deu *“conforme metodologia das respectivas Administrações Fazendárias”*, a Assessoria do CCMG exarou diligência para que a Fiscalização colacionasse aos autos a documentação que fundamenta a avaliação dos imóveis realizada pela SEF/MG. Em relação ao imóvel de nº 7, colacionar a tela de pesquisa do valor do ITR/IPTU adotado como valor do bem.

Esclareceu a Fiscalização que em relação aos imóveis dos itens 6 a 10 (Área rural – Banguelo – Contagem; Fazenda 4 Azes – Mateus Lemes; Fazenda do Ipê – Ribeirão das Neves; Fazenda da Mata do Meio – Ribeirão das Neves e Fazenda Sítio da Mata – Ribeirão das Neves, respectivamente) que *“as avaliações foram de responsabilidade da Administração Fazendária e os documentos estão nas páginas de nº 135/167. Nelas, constam as guias de ITR do exercício de 2013 e as considerações feitas pelas respectivas administrações fazendárias que avaliaram os imóveis rurais. O item 7 é a Fazenda 4 Azes. Os documentos estão às páginas 148/152”*.

Destaca-se que consta às fls. 131 dos presentes autos o critério inicial para avaliação do referido imóvel de nº 6.

Contudo, como esclarecido após a segunda Diligência exarada pela Assessoria do CCMG, verifica-se que o referido imóvel sofreu alteração substancial em

seu valor venal atribuído pelo Fisco, passando de R\$ 22.742.370,00 (fls. 55) para R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), após o Parecer Fiscal de fls. 249/254 (avaliação contraditória), sendo este último o valor objeto do lançamento em análise.

Explica a Fiscalização, no referido parecer, que “considerando a dificuldade de se encontrar um ponto seguro para alicerçar esta avaliação e a diferença enorme dos valores e critérios apresentados pelas partes (...) adotou o maior valor constante dos laudos apresentados pelo próprio Contribuinte na avaliação contraditória, por ser este conciliatório e tendo em vista que o mercado imobiliário vem enfrentando crise desde 2012, sendo este valor maior que o lançado para fins de ITR” (vide 4º item do parecer fiscal - fls. 251 dos presentes autos).

Observa-se que os Impugnantes, após o ajuste efetuado pelo Fisco no valor atribuído ao imóvel em questão, não apontam qualquer questionamento quanto à reavaliação do referido imóvel.

No tocante ao imóvel de nº 7, consta que foi acatado o valor declarado pelo Contribuinte.

Para os imóveis de nºs 08, 9 e 10, também se verifica que a Fiscalização, no referido parecer “considerando a dificuldade de se encontrar um ponto seguro para alicerçar esta avaliação e a diferença enorme dos valores e critérios apresentados pelas partes (...) adotou o maior valor constante dos laudos apresentados pelo próprio Contribuinte na avaliação contraditória, por ser este conciliatório e tendo em vista que o mercado imobiliário vem enfrentando crise desde 2012, sendo este valor maior que o lançado para fins de ITR (vide 5º, 6º e 7º itens do parecer fiscal - fls. 252/253 dos presentes autos).

Observa-se que os Impugnantes, após o acatamento efetuado pelo Fisco, não apontam qualquer questionamento quanto à reavaliação do referido imóvel.

Em relação aos imóveis – lotes de nºs 11 a 19 listados às fls. 255 dos autos, como esclarecido após a segunda Diligência exarada pela Assessoria do CCMG, verifica-se que os referidos imóveis sofreram alteração em seus valores venais atribuídos pelo Fisco, após o Parecer Fiscal de fls. 249/254 (durante a avaliação contraditória).

Explica a Fiscalização, no referido parecer (vide itens 8º, 9º e 10º), que a avaliação inicial destes bens, com base em método alternativo “media avaliação SEF e IPTU dos itens 1 a 5”, deu-se em razão de o contribuinte não apresentar as informações sobre o IPTU dos referidos imóveis.

Assim, de posse dos dados apresentados na avaliação contraditória pelo contribuinte (informação dos índices cadastrais da PBH ...) foi possível obter a reavaliação com base no SIATU/PBH e em valores de mercado de 2012. Destaca a Fiscalização que a maior distorção ocorreu em função das construções existentes nos lotes (que identifica) que já foram objeto de avaliação pela PBH.

Ainda em atendimento à Diligência da Assessoria do CCMG para “acostar aos autos os documentos comprobatórios dos parâmetros citados no referido parecer, os

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

quais foram utilizados para avaliação dos bens de n<sup>os</sup> 17 e 18 retro e apresente detalhamento e fundamentação legal para avaliação do bem de n<sup>o</sup> 19”, a Fiscalização anexa aos autos os documentos de fls. 267 e 268 (telas Simulação Cálculo ITBI/PBH) e esclarece, como já dito no relatório desse acórdão:

o item 17 (50% dos lotes de 1 a 9 da Quadra 57 - B. João Pinheiro) foi avaliado conforme IC da PBH n<sup>o</sup> 240057 001a0018 – simulação para ITBI na data de 22/10/2012 - folha 328 do Protocolo 201.204.190.503-9. Para uma área total de 4.570 m<sup>2</sup> o valor era de R\$ 3.199.000,00; porém, como a sociedade avaliada era detentora de 50%, o valor da avaliação ficou em R\$ 1.599.500,00. Vide folha 269 do PTA.

O item 18 (25% da Gleba de terra - Rua João Ferreira Silva) foi avaliado conforme IC da PBH n<sup>o</sup> 969170W303 001X – simulação para ITBI na data de 22/10/2012 - folha 329 do Protocolo 201.204.190.503-9. Para uma área total de 18.290 m<sup>2</sup> o valor era de R\$ 4.753.113,75; porém, como a sociedade avaliada era detentora de 25%, o valor da avaliação ficou em R\$ 1.188.278,44. Vide folha 268 do PTA.

O item 19 (Loteamento Campinas - COSMOS) foi avaliado com base na variação média entre o IPTU dos itens 1 a 5 da planilha à folha 55 e a avaliação da SEF à fls. 257, conforme demonstrativo infra reproduzido:

(...)

Informa que foi utilizado este critério, de forma conservadora, pelo fato de o contribuinte não apresentar documentação para que uma avaliação mais precisa e provavelmente superior fosse efetuada.

De forma objetiva, a Defesa traz questionamento no tocante aos itens 17, 18 e 19, retro, alegando que “a Fiscalização confirma que os critérios utilizados para avaliação foram simulações para o ITBI e variação média do IPTU, confirmando que os critérios por ela utilizados não foram aqueles autorizados pela lei de regência”.

Contudo, o § 1<sup>o</sup> do art. 14 do RITCD prevê que “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”.

**Art. 14.** A base de cálculo do ITCD não será inferior ao valor:

I - 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;

II - declarado pelo contribuinte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Territorial Rural (ITR), em se tratando de imóvel rural ou de direito a ele relativo.

§ 1º 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.

§ 2º O coeficiente técnico de correção a que se refere o § 1º deste artigo poderá consistir, de acordo com os mercados regional, municipal ou local, em:

I - fator numérico a ser multiplicado pelos valores de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, cujo resultado representará o valor venal do imóvel ou do direito a ele relativo;

II - tabela de valores;

III - valor específico do imóvel, definido ou calculado por método idôneo. (Grifou-se).

No tocante à avaliação dos imóveis listados às fls. 55 dos autos (*1/7 da Fazenda Chácara – 495 há; Fazenda Santa Bárbara – 418 ha; apartamento 404 Cabo Frio; Lote 10 Q 67; Casa bairro Cruzeiro – BH; Loja Alvarenga Peixoto e apartamento 32 ... respectivamente*), solicitou a Assessoria do CCMG que a Fiscalização “colacionasse aos autos a documentação que fundamenta a avaliação dos imóveis realizada pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais -SEF/MG”.

A Fiscalização informa que:

“Para os imóveis de 1 a 7, os documentos estão nas páginas de nº 58 a 76.

Nelas, constam as guias de ITR do exercício de 2013 e as pesquisa de mercado para a avaliação dos imóveis rurais, bem como as guias de IPTU do exercício de 2013, e a consulta de imóveis em Belo Horizonte pertencentes a LVG Participações S.A., feita no SIATU/PBH em 17/09/2015, e suas respectivas simulações de base de cálculo para fins de ITBI, realizadas também no SIATU/PBH.

A data da simulação do valor foi 22/10/12, que é a data do fato gerador do ITCD.

Para o imóvel de Cabo Frio, IPTU à folha 64 e pesquisa de mercado à folha 71, com apuração de média de R\$ 7.500,00 o m<sup>2</sup>. Porém, optamos por utilizar um valor por metro quadrado um pouco menor, de R\$ 6.000,00. Como a área do apartamento é de 130 m<sup>2</sup>, o valor avaliado pela DF/BH-1 ficou em R\$ 780.000,00.

De qualquer forma, esse valor também poderia vir a ser alterado caso o contribuinte o questionasse em um contraditório bem fundamentado, o que não ocorreu.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A documentação referente à avaliação dos imóveis listados às fls. 57 destes autos, encontra-se às fls. 65/86.

Verifica-se às fls. 79/80 dos presentes autos as pesquisas na internet realizadas para avaliação do m<sup>2</sup> dos imóveis rurais listados nos itens 1 e 2 da listagem de fls. 57 (*1/7 da Fazenda Chácara – 495 há; Fazenda Santa Bárbara – 418 há*).

Para o imóvel de Cabo Frio (imóvel nº 3), constam IPTU às fls. 77 e pesquisa de mercado às fls. 81, a Fiscalização apurou o valor médio de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) o m<sup>2</sup>. Porém, optou por utilizar um valor por m<sup>2</sup> menor, de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Ressalta a Fiscalização que esse valor também poderia vir a ser alterado caso o contribuinte o questionasse em um contraditório bem fundamentado, o que não ocorreu.

No tocante aos imóveis de nºs 4 a 7, constata-se que a Fiscalização adotou como valores venais dos citados imóveis (base de cálculo do ITCD) aqueles constantes do Sistema de Administração Tributária e Urbana – SIATU, do município de Belo Horizonte, para o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) – vide simulações Cálculo ITBI de fls. 85/88 (data para definição base de cálculo – 22/10/12).

Em relação a estes imóveis, a Defesa não apresentou qualquer contestação, seja na fase de avaliação contraditória, seja na impugnação e no seu aditamento.

Em relação ao imóvel de nº 1 listado na parte inferior das fls. 55 dos autos (Fazenda Vera Cruz – 466,9 há), solicitou a Assessoria do CCMG que a Fiscalização colacionasse aos autos a documentação que sustenta a adoção do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare, utilizado na avaliação do citado imóvel pela SEF/MG.

Explicou a Fiscalização que *“com relação ao imóvel Fazenda Vera Cruz, trata-se de uma pessoa jurídica cuja Décima Segunda Alteração Contratual está nas páginas 88/94, o Balanço Patrimonial está nas páginas 95/97 e o ITR da propriedade rural de 466,9 ha está nas páginas 98/102. Como não encontrou imóvel rural com áreas grandes na sua localidade, optou pelo menor valor apurado nas pesquisas registradas às folhas 69 e 70, de R\$ 10.000,00 o ha”*.

Verifica-se às fls. 79/80 dos presentes autos as pesquisas na internet realizadas para avaliação do m<sup>2</sup> da Fazenda Vera Cruz.

Como destacado pelo Fisco *“optou pelo menor valor apurado nas pesquisas registradas às folhas 69 e 70, de R\$ 10.000,00 o ha”*.

Como se verifica dos autos, especialmente após a juntada aos autos dos documentos pertinentes à avaliação contraditória, não carece de qualquer ajuste a avaliação final dos bens efetuada pela Fiscalização, tendo em vista que foram apresentados, de modo satisfatório, os parâmetros adotados para a identificação do correto valor venal do imóvel, não tendo os Autuados trazido aos autos documentação idônea a refutar a referida avaliação dos bens.

Ademais, em relação às avaliações que foram efetivadas a partir dos dados do Sistema Informatizado da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PMBH, denominado SIATU (Sistema de Administração Tributária e Urbana), vale dizer que este sistema estabelece o valor da base de cálculo, na data da ocorrência do fato

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

gerador, para cobrança do ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos"), a mesma base utilizada para fins de cálculo do ITCD.

Assim, afigura-se correta a avaliação dos bens imóveis promovida pela SEF, conforme supra exposto.

Depreende-se que o ITCD foi exigido com a utilização correta da alíquota de 5% (cinco por cento), prevista no art. 10 da Lei nº 14.941/03, sendo considerados a parcela do imposto recolhido pelos Autuados:

Art. 10. O imposto será calculado aplicando-se a alíquota de 5% (cinco por cento) sobre o valor total fixado para a base de cálculo dos bens e direitos recebidos em doação ou em face de transmissão causa mortis.

No que tange à aplicação de multa de mora e/ou de revalidação, ressalta-se que sua exigibilidade encontra amparo no disposto no inciso II do art. 22 da Lei nº 14.941/03, *verbis*:

Art. 22. A falta de pagamento do ITCD ou seu pagamento a menor ou intempestivo acarretará a aplicação de multa, calculada sobre o valor do imposto devido, nos seguintes termos:

(...)

II - havendo ação fiscal, será cobrada multa de revalidação de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto, observadas as seguintes reduções:

(...).

Por fim, esclareça-se que o ITCD quitado sobre a doação em espécie apontada nos autos deriva de fato gerador distinto do presente Auto de Infração e não pode, em hipótese alguma, ser compensado no ITCD devido nesta peça fiscal, cujo fato gerador é a doação de quotas patrimoniais, conforme bem esclarecido pelo Fisco.

Correta a eleição dos Autuados para o polo passivo da obrigação tributária, o donatário, nos termos do disposto no seu art. 12, inciso II, e os doadores, nos termos do art. 21, inciso III, ambos da Lei nº 14.941/03, *in verbis*:

Art. 12. O contribuinte do imposto é:

(...)

II- o donatário, na aquisição por doação;

Art. 21. São solidariamente responsáveis pelo imposto devido pelo contribuinte:

(...)

III - o doador;

(...)

Assim, caracterizada a infringência à legislação tributária, estando o crédito tributário regularmente formalizado e não tendo os Autuados apresentado prova capaz de elidir o trabalho fiscal, corretas as exigências.



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

Diante do exposto, ACORDA a 3ª Câmara de Julgamento do CCMG, à unanimidade, em julgar procedente o lançamento, nos termos do parecer da Assessoria do CCMG. Pela Fazenda Pública Estadual, sustentou oralmente o Dr. Marcelo Pádua Cavalcanti. Participaram do julgamento, além dos signatários, os Conselheiros Dimitri Ricas Pettersen (Revisor) e Thiago Álvares Feital.

**Sala das Sessões, 13 de junho de 2023.**

**Gislana da Silva Carlos  
Relatora**

**Cindy Andrade Moraes  
Presidente**

CS/D

CCMIG