

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Acórdão:	24.237/26/2ª	Rito: Sumário
PTA/AI:	15.000095974-58	
Impugnação:	40.010159926-67	
Impugnante:	Renan de Castro Gonçalves	
	CPF: 112.501.126-21	
Coobrigados:	Heraldo Gonçalves dos Santos	
	CPF: 794.198.526-87	
	Vânia Lúcia Braga de Castro Santos	
	CPF: 680.106.566-15	
Proc. S. Passivo:	Pedro Henrique Acadrolli Rizzardi	
Origem:	DF/Ipatinga	

EMENTA

ITCD – DOAÇÃO - ATO/NEGÓCIO JURÍDICO – DESCONSIDERAÇÃO – PROCEDIMENTO FISCAL REGULAR. Acatada a descon sideração dos atos e negócios jurídicos para fins tributários, nos termos dos arts. 205 e 205-A da Lei nº 6.763/75 (art. 83, § 4º do RPTA), tendo em vista a prática de atos e negócios jurídicos que buscaram dissimular a ocorrência do fato gerador do ITCD.

ITCD - DOAÇÃO - FALTA DE RECOLHIMENTO/RECOLHIMENTO A MENOR - BEM IMÓVEL. Constatada a falta de recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), incidente na doação de bem imóvel, nos termos do art. 1º, inciso III da Lei nº 14.941/03. Os argumentos e documentos carreados pela Defesa são insuficientes para elidir a acusação fiscal. Infração caracterizada. Exigências de ITCD e da Multa de Revalidação capitulada no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03. Entretanto, deverá ser considerada a área do imóvel como apurada às págs. 459 (59,10 ha) e valorada, por hectare, nos termos da Avaliação da Fiscalização.

Lançamento parcialmente procedente. Decisão por maioria de votos.

RELATÓRIO

A autuação versa sobre a falta de recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD, incidente sobre a doação de 50% (cinquenta por cento) de bem imóvel, realizada ao Autuado, donatário, por seus genitores, Sr. Heraldo Gonçalves dos Santos e Sra. Vânia Lúcia Braga de Castro Santos, doadores.

Exigências de ITCD e da Multa de Revalidação capitulada no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Constam do polo passivo da obrigação tributária, além do Autuado (donatário), contribuinte do imposto (art. 12, inciso II da Lei nº 14.941/03), o Sr. Heraldo Gonçalves dos Santos e a Sra. Vânia Lucia Braga de Castro Santos, na condição de responsáveis solidários, nos termos do art. 21, inciso III da citada lei, por serem os doadores de 50% (cinquenta por cento) do bem (imóvel rural).

Da Impugnação

Inconformado, o Autuado apresenta, tempestivamente e por procurador regularmente constituído, Impugnação às págs. 283/298, com os seguintes argumentos em síntese:

- sustenta que não houve dissimulação, sendo legítimo e efetivo o negócio de compra e venda do imóvel;
- aponta que sua capacidade econômica para a aquisição onerosa do bem à época do fato gerador foi comprovada documentalmente;
- reitera que a operação familiar foi realizada de forma lícita, com o devido recolhimento do ITBI, destacando sua boa-fé, inclusive pela realização, em momento anterior, de escritura de doação de outro imóvel;
- entende que a base de cálculo do ITCD foi arbitrada incorretamente, pois o Fisco teria considerado área superior à efetivamente pertencente ao imóvel;
- informa que a propriedade possui 59,10 ha (cinquenta e nove inteiros e dez centésimos hectares), conforme Registro nº 01 da matrícula, e não 81,7714 ha (oitenta e um inteiros e sete mil, setecentos e quatorze décimos de milésimos de hectares), conforme Averbação nº 4;
- sustenta que a avaliação foi genérica e não considerou as particularidades do imóvel,
- argui que o art. 11, § 2º do RITCD/05 seria ilegal, ao estabelecer a apuração da base de cálculo com base no valor de mercado do bem na data da avaliação e na correspondente UFEMG, quando inviável a apuração do valor na data do ato de doação, razão pela qual entende ser inaplicável ao caso;
- requer o cancelamento do crédito tributário ou a redução da base de cálculo do ITCD para o valor informado pelo Impugnante na Escritura Pública de Compra e Venda ou, subsidiariamente, a realização de prova pericial para apuração da área e do valor do bem, com base em perícia técnica de agrimensura e de avaliação imobiliária.

Nestes termos, pede deferimento.

Da Manifestação Fiscal

A Fiscalização se manifesta às págs. 322/338, refutando as alegações da Defesa e pugnando pela procedência do lançamento.

Da Instrução Processual

Em sessão realizada em 11/03/26, acorda a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG, em preliminar, por maioria de votos, em exarar despacho interlocutório para 24.237/26/2ª

que a Autuada, no prazo de 30 (trinta) dias contado da intimação, apresente nos autos um laudo topográfico atualizado, atestando as devidas confrontações, respaldadas também em documentos topográficos, e a real metragem do imóvel objeto do feito fiscal. O prazo estabelecido para o cumprimento da presente deliberação, superior aos 10 (dez) dias previstos no art. 157 do RPTA, justifica-se pela complexidade na obtenção das informações e/ou documentos solicitados. Ainda, em preliminar, por maioria de votos, em converter o julgamento em diligência para que a Fiscalização acoste ao feito as fontes de consulta que legitimaram os valores arbitrados do imóvel cujo valor é debatido nos autos. Em seguida, vista à impugnante. Vencido o Conselheiro Wertson Brasil de Souza, que considerava desnecessárias as medidas. Pelo Impugnante, sustentou oralmente o Dr. Pedro Henrique Acadrolli Rizzardi e, pela Fazenda Pública Estadual, o Dr. Rafael Simião Marques Pereira (págs. 340).

Aberta vista, o Impugnante se manifesta às págs. 454/457, ratificando os argumentos já apresentados em sede de impugnação. Anexa aos autos:

- Anexo 8 – Laudo Técnico, págs. 458/459;
- Anexo 9 - Declaração de Reconhecimento de Limites, págs. 460/464;
- Anexo 10 – Laudo de Avaliação Imobiliária, págs. 465/468;
- Anexo 11 – Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), – Memorial descritivo, Mapa (confrontantes), Recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), comprovante (recibo) – Conselho dos Técnicos Industriais, págs. 469/481;

A Fiscalização se manifesta a respeito às págs. 482/484, pugnando pela procedência do lançamento.

Junta aos autos o Anexo 12 – Parecer avaliação de imóvel (págs. 485/529).

Aberta vista, o Impugnante se manifesta às págs. 534/535.

Por fim, a Fiscalização se manifesta às págs. 536/537.

DECISÃO

Da Preliminar

Da Desconsideração do Ato ou Negócio Jurídico para Fins Tributários

A desconsideração do ato ou negócio jurídico para fins tributários é o procedimento fiscal preliminar, preparatório para o lançamento e anterior ao Auto de Infração, necessário para se desconsiderar, exclusivamente para fins tributários, atos ou negócios jurídicos lícitos (para o direito privado), praticados com o propósito de dissimular (ocultar, disfarçar) a ocorrência do fato gerador de tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, visando exclusivamente reduzir o tributo devido ou postergar seu pagamento.

Em tese, é aplicável a todas as pessoas físicas e jurídicas que se utilizem de atos ou negócios jurídicos que, embora válidos para o direito privado, são desprovidos de sentido econômico ou causa jurídica (ou mesmo, com causa jurídica

contraditória/incoerente com as formas de direito privado adotadas), tendo como única finalidade reduzir o valor do tributo devido ou postergar o seu pagamento.

Trata-se de um procedimento que nasceu para combater a chamada elusão fiscal, entendida esta como uma “espécie mais refinada de elisão fiscal”, na qual se pratica ato ou negócio válido e lícito para o direito privado, mas desprovido de propósito negocial ou causa jurídica e que resulte na redução do tributo que seria devido sem a presença de tais artifícios.

Conforme previsto nos art. 83 e 84 do RPTA, são passíveis de desconconsideração os atos ou negócios jurídicos que visem a reduzir o valor de tributo, a evitar ou postergar o seu pagamento ou a ocultar os verdadeiros aspectos do fato gerador ou a real natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária. Essa desconconsideração se dará devido à falta de propósito negocial ou abuso de forma jurídica.

Os dispositivos determinam que, na desconconsideração de atos ou negócios jurídicos para fins tributários, a autoridade fiscal deve descrever os atos praticados, demonstrar os elementos que evidenciam a intenção de ocultar a ocorrência do fato gerador ou a natureza da obrigação tributária, indicando, quando cabível, a ausência de propósito negocial, o abuso de forma jurídica ou outra circunstância semelhante.

Além disso, deve apontar os atos ou negócios equivalentes que deveriam ter sido adotados, com as respectivas normas de incidência tributária, e demonstrar o resultado tributário decorrente dessa requalificação, especificando, para cada tributo, a base de cálculo, a alíquota aplicável e os acréscimos legais.

O art. 84-A, por sua vez, estabelece que a utilização desse procedimento nos casos de dolo, fraude ou simulação não implica a nulidade do Auto de Infração, não assegura ao Contribuinte o benefício previsto no § 5º do art. 83 e não afasta a aplicação de penalidades pelo descumprimento de obrigações acessórias.

RPTA

Art. 83. São passíveis de desconconsideração os atos ou negócios jurídicos que visem a reduzir o valor de tributo, a evitar ou postergar o seu pagamento ou a ocultar os verdadeiros aspectos do fato gerador ou a real natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

§ 1º Para a desconconsideração de ato ou negócio jurídico levar-se-á em conta, entre outros aspectos, a ocorrência de falta de propósito negocial ou abuso de forma jurídica.

(...)

§ 4º Para efeitos de desconconsideração do ato ou negócio jurídico, o Auditor Fiscal da Receita Estadual, deverá:

I - nos termos deste artigo, intimar o sujeito passivo a prestar esclarecimentos e apresentar provas que julgar necessárias, no prazo de 20 (vinte) dias, sobre os fatos, causas, motivos e

circunstâncias que levaram à prática do ato ou do negócio jurídico sujeitos à desconsideração.

II - promover o lançamento do crédito tributário, nos termos do art. 84, com exigência do tributo devido e da multa de revalidação cabível, se, após a análise dos esclarecimentos e provas prestados, concluir pela desconsideração.

(...)

Art. 84. A desconsideração do ato ou negócio jurídico praticado com a finalidade de ocultar a ocorrência do fato gerador do imposto ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária ensejará o lançamento de ofício do respectivo crédito tributário.

Parágrafo único. Além de discriminar os elementos constantes do art. 89, o Auto de Infração lançado na forma do caput deverá:

I - descrever os atos ou negócios jurídicos praticados;

II - discriminar os elementos ou fatos caracterizadores de que os atos ou negócios jurídicos foram praticados com a finalidade de ocultar a ocorrência de fato gerador de tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, consignando se houve falta de propósito negocial, abuso de forma jurídica ou outra situação;

III - descrever os atos ou negócios equivalentes aos praticados, com as respectivas normas de incidência dos tributos; e

IV - demonstrar o resultado tributário produzido pela adoção dos atos ou negócios equivalentes referidos no inciso III, com especificação, por tributo, da base de cálculo, da alíquota incidente e dos acréscimos legais.

Art. 84-A. A eventual utilização do procedimento aplicável à desconsideração dos atos ou negócios jurídicos nos casos de dolo, fraude ou simulação:

I - não implica nulidade do auto de infração;

II - não garante ao contribuinte o benefício previsto no §5º do art. 83;

III - não afasta a aplicação de penalidade por descumprimento de obrigação acessória.

(...)

(Destacou-se)

A autuação se deu pelo fato de o Fisco ter constatado que houve doação de bem imóvel rural dos pais para os filhos, sob roupagem de compra e venda.

Com fulcro na documentação apresentada pelo Impugnante e relatórios fiscais acostados aos autos, descreve-se que não houve comprovação do pagamento da

transação. Apesar de requisitado comprovante de pagamento da compra e venda, este não foi apresentado sob alegação que se tratava de negócio entre pais e filhos, o que flexibilizaria estes comprovantes.

A comprovação da capacidade econômica dos supostos compradores, por si só, não é suficiente para afastar a necessidade de comprovação do efetivo pagamento do valor correspondente ao negócio jurídico celebrado.

Embora os Impugnantes aleguem que realizaram a venda de outros dois imóveis com a finalidade de obter os recursos necessários ao pagamento efetuado ao pai, os documentos acostados aos autos não corroboram tal alegação.

Ao contrário, tais documentos demonstram que não são promitentes vendedores os Impugnantes e não há qualquer notação na Matrícula desses imóveis do negócio, não sendo possível concluir se houve ou não a venda.

Além disso, o valor da suposta venda do imóvel é inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor que fora pago por ele em 31/08/12, conforme consta no Registro nº 2 da Matrícula do Imóvel (pag. 199/215).

Assim, consoante demonstrado no Relatório Complementar ao Auto de Infração (pag. 15/16, itens 4.4 a 4.8 do Relatório), a dissimulação do real negócio jurídico ocorreu justamente porque as despesas tributárias da operação de compra e venda são inferiores à da doação.

No caso dos autos, o ITBI total recolhido foi de R\$ 2.895,90 (dois mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

Já o ITCD total a ser recolhido, levando em conta a base de cálculo apurada pela SEF na avaliação do bem, corresponde a R\$ 20.354,67 (vinte mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) por filho.

Assim, fez-se evidente que se tratou de doação o real negócio jurídico.

Acata-se, portanto, a desconsideração do negócio jurídico (compra e venda) para fins tributários efetuada pela Fiscalização.

Do Pedido de Perícia

O Impugnante pleiteia a produção de prova pericial, como forma de comprovação de suas alegações, por entender ser necessária à elucidação de eventuais obscuridades deste processo.

Para tanto, formula os quesitos de págs. 296/297, que em síntese buscam verificar:

I - adequação metodológica da avaliação;

II - correta identificação e mensuração do imóvel;

III - consideração de suas características específicas;

IV - valor de mercado em dezembro de 2020 e:

V - validade do critério utilizado para retroagir o valor da avaliação à data da transmissão.

Segundo a doutrina “em casos em que o julgamento do mérito da causa depende de conhecimentos técnicos de que o magistrado não dispõe, deverá ele recorrer ao auxílio de um especialista, o perito, que dispondo do conhecimento técnico necessário, transmitirá ao órgão jurisdicional seu parecer sobre o tema posto à sua apreciação” (Alexandre Freitas Câmara; Lições de D. Processual Civil), ou seja, somente deverá haver perícia quando o exame do fato probando depender de conhecimentos técnicos ou especiais e essa prova tiver utilidade diante dos elementos disponíveis para exame.

Assim, a perícia, por se tratar de prova especial, só pode ser admitida quando a apuração do fato em litúgio não se puder fazer pelos meios ordinários de convencimento.

Entretanto, é verificado que os argumentos carreados aos autos pela Fiscalização, bem como pelo próprio Impugnante em sua defesa, revelam-se suficientes para a elucidação da questão.

Vale citar, a propósito, decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) abordando a questão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO-Cv 1.0024.14.076459-8/001

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - REVISÃO DE CONTRATO - PROVA PERICIAL - DESNECESSIDADE - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. A PROVA PERICIAL SOMENTE SE APRESENTA NECESSÁRIA QUANDO A INFORMAÇÃO DEPENDER DO CONHECIMENTO DE ESPECIALISTA NA MATÉRIA. O INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL, QUANDO CONSTATADA SUA DESNECESSIDADE, NÃO CONFIGURA CERCEAMENTO DE DEFESA.”

Em decisão mais recente, o TJMG reitera esse entendimento.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-Cv 1.0000.25.262478-8/001

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- ALEGAÇÃO DE JUROS E ENCARGOS ABUSIVOS - PRELIMINAR SUSCITADA PELO SEGUNDO VOGAL - NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO - REJEIÇÃO - APLICAÇÃO DA TAXATIVIDADE MITIGADA - TEMA 988, STJ - **PROVA PERICIAL CONTÁBIL – DESNECESSIDADE** - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA.

(...)

III. A PERÍCIA CONTÁBIL É DESNECESSÁRIA QUANDO A ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS É SUFICIENTE PARA O JULGAMENTO DA CONTROVÉRSIA REFERENTE À EXISTÊNCIA OU NÃO DE JUROS ENCARGOS ABUSIVOS ALEGADAMENTE EXECUTADOS PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, NÃO HAVENDO SE FALAR EM CERCEAMENTO DE DEFESA.

DATA DE JULGAMENTO: 18/12/25 - DATA DA PUBLICAÇÃO DA SÚMULA: 19/12/25

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Quanto ao tema, assim prescreve o art. 142, § 1º, inciso II, alínea “a” do Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos – RPTA, estabelecido pelo Decreto nº 44.747/08:

RPTA

Art. 142 - A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e será realizada quando deferido o pedido do requerente pela Câmara ou quando esta a determinar, observado o seguinte:

(...)

§ 1º - Relativamente ao pedido de perícia do requerente:

(...)

II - será indeferido quando o procedimento for:

a) desnecessário para a elucidação da questão ou suprido por outras provas produzidas;

(...)

Desse modo, como os quesitos propostos não demandam especialista com conhecimentos técnicos específicos e as respostas aos questionamentos encontram-se no conjunto probatório constante dos autos, indefere-se o pedido de produção de prova pericial por ser desnecessária para a compreensão das irregularidades apuradas.

Do Mérito

Conforme relatado, a autuação versa sobre a falta de recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCD, incidente sobre a doação de 50% (cinquenta por cento) de bem imóvel, realizada ao Autuado, donatário, pelo casal, Sr. Heraldo Gonçalves dos Santos e Sra. Vânia Lúcia Braga de Castro Santos, doadores.

Exigências de ITCD e da Multa de Revalidação capitulada no art. 22, inciso II da Lei nº 14.941/03.

Constam do polo passivo da obrigação tributária, além do Autuado (donatário), contribuinte do imposto (art. 12, inciso II da Lei nº 14.941/03), o Sr. Heraldo Gonçalves dos Santos e a Sra. Vânia Lucia Braga de Castro Santos, na condição de responsáveis solidários, nos termos do art. 21, inciso III da citada lei, por serem os doadores de 50% (cinquenta por cento) do bem (imóvel rural).

O Impugnante sustenta que o Fisco elaborou equivocadamente o parecer de Avaliação do Imóvel, aos seguintes argumentos:

(I) metragem divergente da real e;

(II) utilização do método comparativo direto, sem considerar as características e circunstâncias específicas do imóvel, para arbitramento do valor por hectare.

Quanto ao primeiro ponto, a área considerada na avaliação da SEF foi aquela constante da Averbação nº 04, de 19 de janeiro de 2021, na Matrícula imobiliária, em que se averbou a inscrição do imóvel rural no CAR (Cadastro

Ambiental Rural) e atualizou a área total do imóvel rural, constando expressamente área de 81,7714 ha.

No entanto, segundo sustenta o Impugnante, o imóvel teria 59,10 ha, conforme Registro nº 1 da matrícula imobiliária, e não 81,7714 ha, área averbada apenas para fins de cadastramento e de forma genérica, que não condiz com o real tamanho do imóvel.

Inicialmente, destaca-se que o CAR é um registro público eletrônico, de caráter obrigatório para os imóveis rurais, destinado a reunir informações ambientais das propriedades e posses rurais, especialmente quanto às áreas de preservação permanente, reserva legal e demais áreas ambientalmente protegidas.

Trata-se de cadastro autodeclaratório, voltado ao controle, monitoramento e planejamento ambiental e econômico.

Conforme dispõe o art. 29 da Lei nº 12.651/12 não se relaciona com questões fundiárias, ou seja, para fins de posse ou propriedade. Ainda, a sua realização não elimina a obrigação de um georreferenciamento.

Lei nº 12.651/12

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 2º O cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no art. 2º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

(...)

(Destacou-se)

De acordo com o art. 10 do Decreto nº 4.449/02, que regulamenta a Lei nº 10.267/01, a identificação georreferenciada da área do imóvel rural, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural:

Decreto nº 4.449/02

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, a que se refere o art. 176, § 3º e § 4º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma estabelecida no art. 9º, a partir de 21 de outubro de 2029.

(...)

Nesse sentido, a Lei n° 6.015/03, que trata dos registros públicos, prevê no art. 176, que nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento ou qualquer transferência de imóveis rurais, será obtida a identificação a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA:

Lei n° 6.015/03

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação.

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

(...)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário.

(...)

Portanto, nos termos da Lei nº 6.015/03, a realização do georreferenciamento que demonstrará, por meio do levantamento técnico destinado à delimitação precisa do imóvel rural, mediante a determinação de seus limites, área e coordenadas geográficas, com utilização de métodos e equipamentos de precisão, permitindo a correta identificação do imóvel e a prevenção de sobreposições com áreas vizinhas.

Assim, considerando as especificidades de cada metodologia, bem como sua funcionalidade e solução, poderá haver divergências de metragem entre um e outro.

No entanto, conforme a legislação vigente, em se tratando de venda do imóvel rural, necessário se faz o georreferenciamento.

Em cumprimento ao despacho interlocutório, foi apresentado: 1) Laudo, no qual se define: os limites comuns existentes entre os imóveis vizinhos com declarações dos proprietários que concordam com a demarcação; 2) termo de responsabilidade técnica assinado atestando a dimensão de 59,1000 ha assinado por responsável técnico e emitido pelo Conselho Regional de Técnicos Industriais de Minas Gerais; 3) Mapeamento demonstrando os imóveis limítrofes; 4) Memorial descritivo com as coordenadas descritas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro; e 5) Recibo de inscrição no CAR com a área total líquida do imóvel em 59,0998.

Diante dos documentos apresentados e em observância à legislação anteriormente citada, verifica-se que o georreferenciamento apresentado atende aos requisitos legais e demonstra que o imóvel possui área de 59,10 ha, assistindo, quanto a esse ponto, razão à Impugnante.

Acerca da base de cálculo, esta é o valor venal do bem, que significa o valor de mercado do bem ou direito na data da abertura da sucessão ou da realização do ato ou contrato de doação, nos termos do art. 4º da Lei nº 14.941/03 e art. 11 do Decreto nº 43.981/05:

Lei nº 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.**

(...)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

(Destacou-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.

§ 2º Na impossibilidade de se apurar o valor de mercado do bem ou direito na data a que se refere o § 1º deste artigo, será considerado o valor de mercado **apurado na data da avaliação e o seu correspondente em UFEMG vigente na mesma data.**

§ 3º O valor da base de cálculo será atualizado segundo a variação da UFEMG ocorrida até a data prevista na legislação tributária para o recolhimento do imposto.

(...)

(Destacou-se)

Ainda, a legislação mineira determina que, em caso de valor notoriamente inferior ao de mercado, é dever do Fisco reavaliar o bem, utilizando de critérios objetivos para avaliação. Sobre a apuração do valor venal condizente com o valor de mercado, veja-se como dispõe a Lei nº 14.941/03:

Lei nº 14.941/03

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

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

II - ao valor total do imóvel declarado pelo contribuinte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, em se tratando de imóvel rural ou de direito a ele relativo.

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

(...) (Destacou-se)

Nesse sentido, constada a irregularidade, a avaliação foi realizada por Servidor especialista em avaliação de imóveis e perícias em engenharia, apto à avaliação com base nas normas técnicas da ABNT, como no caso, utilizando da NBR 14.653-3:2019 (específica para imóveis rurais).

Assim, o laudo apresentado pelo Fisco no Anexo 6 se presta a esclarecer o valor médio considerado para valoração do bem.

Portanto, imperioso reconhecer que a avaliação procedida pela Fazenda obedece ao princípio da legalidade, porquanto realizada de acordo com a legislação vigente.

Quanto à inclusão dos Sujeitos Passivos para responderem pelo crédito tributário em questão, cumpre ressaltar que o Autuado foi corretamente elencado por receber, em doação, 50% (cinquenta por cento) do imóvel rural, isto é, por figurar como donatário, nos termos do art. 12, inciso II da Lei nº 14.941/03.

Já os doadores, foram incluídos no polo passivo da obrigação tributária, na condição de Coobrigados, nos termos do art. 21, inciso III da citada lei. Veja-se a legislação mencionada.

Lei nº 14.941/03.

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;

(...)

Nesse sentido, legitima a manutenção dos Coobrigados no polo passivo da obrigação tributária.

Quanto às assertivas de ilegalidade e inconstitucionalidade trazidas pela Defesa, 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 da Lei nº 6.763/75 (e do art. 110, inciso I do Regulamento do Processo e dos Procedimentos Tributários Administrativos – RPTA), *in verbis*:

Lei nº 6.763/75

Art. 182. Não se incluem na competência do órgão julgador:

I - a declaração de inconstitucionalidade ou a negativa de aplicação de ato normativo, inclusive em relação à consulta a que for atribuído este efeito pelo Secretário de Estado de Fazenda, nos termos do § 2º do art. 146;

(...)

RPTA

Art. 110. Não se incluem na competência do órgão julgador:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

I - a declaração de inconstitucionalidade ou a negativa de aplicação de ato normativo, inclusive em relação à resposta à consulta a que for atribuído este efeito pelo Secretário de Estado de Fazenda;

(...)

Assim, considerada a área do imóvel como de 59,10 ha, apurada às págs. 459, e valorada, por hectare, nos termos da Avaliação da Fiscalização, verifica-se que resta caracterizada a infringência à legislação tributária, sendo, por conseguinte, legítimas as exigências remanescentes do Auto de Infração em comento.

Diante do exposto, ACORDA a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG, em preliminar, à unanimidade, em acatar a desconsideração do negócio jurídico. Ainda, em preliminar, à unanimidade, em indeferir o pedido de perícia. No mérito, por maioria de votos, em julgar parcialmente procedente o lançamento, para considerar a área do imóvel como apurada às págs. 459 (59,10 ha) e valorada, por hectare, nos termos da Avaliação da Fiscalização. Vencido, em parte, o Conselheiro Indelécio José da Silva (Revisor), que o julgava procedente. Participaram do julgamento, além da signatária e do Conselheiro vencido, os Conselheiros Gislana da Silva Carlos e Vinicius Lombardi.

Sala das Sessões, 22 de julho de 2026.

Shirley Alexandra Ferreira
Presidente / Relatora

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS
--

Acórdão:	24.237/26/2ª	Rito: Sumário
PTA/AI:	15.000095974-58	
Impugnação:	40.010159926-67	
Impugnante:	Renan de Castro Gonçalves	
	CPF: 112.501.126-21	
Coobrigados:	Heraldo Gonçalves dos Santos	
	CPF: 794.198.526-87	
	Vânia Lúcia Braga de Castro Santos	
	CPF: 680.106.566-15	
Proc. S. Passivo:	Pedro Henrique Acadrolli Rizzardi	
Origem:	DF/Ipatinga	

Voto proferido pelo Conselheiro Indelécio José da Silva, nos termos do art. 83 do Regimento Interno do CCMG.

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

À pág. 340, a 2ª Câmara de Julgamento do CCMG exarou Despacho Interlocutório determinando que o Impugnante apresentasse laudo topográfico atualizado e a real metragem do imóvel, na qual foi vencido o Conselheiro Wertson Brasil de Souza, que considerava desnecessárias as medidas. Veja-se:

ACORDA A 2ª CÂMARA DE JULGAMENTO DO CCMG, EM PRELIMINAR, POR MAIORIA DE VOTOS, EM EXARAR DESPACHO INTERLOCUTÓRIO PARA QUE O AUTUADO, NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS CONTADO DA INTIMAÇÃO, APRESENTE NOS AUTOS UM LAUDO TOPOGRÁFICO ATUALIZADO, ATESTANDO AS DEVIDAS CONFRONTAÇÕES, RESPALDADAS TAMBÉM EM DOCUMENTOS TOPOGRÁFICOS, E A REAL METRAGEM DO IMÓVEL OBJETO DO FEITO FISCAL. O PRAZO ESTABELECIDO PARA O CUMPRIMENTO DA PRESENTE DELIBERAÇÃO, SUPERIOR AOS 10 (DEZ) DIAS PREVISTOS NO ART. 157 DO RPTA, JUSTIFICA-SE PELA COMPLEXIDADE NA OBTENÇÃO DAS INFORMAÇÕES E/OU DOCUMENTOS SOLICITADOS. AINDA, EM PRELIMINAR, POR MAIORIA DE VOTOS, EM CONVERTER O JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA PARA QUE A FISCALIZAÇÃO ACOSTE AO FEITO AS FONTES DE CONSULTA QUE LEGITIMARAM OS VALORES ARBITRADOS DO IMÓVEL CUJO VALOR É DEBATIDO NOS AUTOS. EM SEGUIDA, VISTA À IMPUGNANTE. VENCIDO O CONSELHEIRO WERTSON BRASIL DE SOUZA, QUE CONSIDERAVA DESNECESSÁRIAS AS MEDIDAS. PELA IMPUGNANTE, SUSTENTOU ORALMENTE O DR. PEDRO HENRIQUE ACADROLLI RIZZARDI E,

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PELA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, O DR. RAFAEL SIMIÃO MARQUES PEREIRA.

Na decisão de mérito, por maioria de votos, foi julgado parcialmente procedente o lançamento, para considerar a área do imóvel, conforme apurada no documento à pág. 459, de 59,10 hectares, apresentado pelo Impugnante, no “Laudo Técnico”, elaborado pelo Sr. Delvair Lourenço dos Santos, Técnico de grau médio em Agrimensura – CFT:0313138567-7, como responsável técnico. Nesse documento, o responsável técnico do Impugnante conclui:

(...)

Concluo que a (**Divergência Documental**): A área de 81,7714 ha constante na Av-4 da Matrícula 3.335 decorreu exclusivamente de **erro metodológico** na elaboração do CAR (Cadastro Ambiental Rural), que utilizou vetores sobrepostos a áreas adjacentes, sem correspondência com a ocupação física real.

Coluna - MG, 06 de abril de 2026

DELVAIR LOURENÇO DOS SANTOS

*Técnico de grau médio em Agrimensura-CFT:0313138567-7
Responsável Técnico*

(...)

O voto vencido julgou procedente o lançamento, considerando a área do imóvel de 81,7714 hectares, nos termos do Laudo/Análise/Parecer em Manifestação Fiscal às págs. 217/222, apresentado pelo Fisco, elaborado pelo Sr. Márcio José Ottoni, Auditor Fiscal/MG, Engenheiro Civil CREA-MG 38.024/D, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de MG – IBAPE/MG – nº 0221, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de São Paulo – IBAPE/SP – nº 2253, Associado à Sociedade Brasileira de Avaliação em Engenharia – SOBREA, Especialista em avaliação de imóveis e perícias em engenharia pelo IPOG, Especialista em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos pela UNILEYA-CEJUR, Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais pela Unileya, Especialista em Geoprocessamento pela PUC-MG, Especialista em Matemática e Estatística pela Universidade Federal de Lavras – UFLA, Especialista em Direito Tributário pela PUC-MG, Tecnólogo em Negócios Imobiliários pela Universidade Cruzeiro do Sul, em cumprimento do Expediente AT:0374692.22ª – OS 08.240003870-79, a ele atribuído, considerando sua capacitação técnica (pág. 222).

À pág. 218 (Laudo/Parecer/Manifestação Fiscal), na “Descrição da Fração Avaliada”, além do registro no CAR, foi evidenciado a averbação nº 4 da Matrícula nº 3.335, registrada em 19 de janeiro de 2021, conforme transcrito abaixo:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Descrição da Fração Avaliada

O imóvel objeto desta avaliação faz parte da **Fazenda Jabuticaba**, conforme **averbação nº 4 da matrícula nº 3.335**, registrada em **19 de janeiro de 2021**. A fração avaliada possui os seguintes dados:

- **Registro no CAR:** MG-3116803-C4DC.5B65.353D.4B13.BC8A.B026.A58E.EBF2
- **Área Total da Fração Avaliada:** **81,7714 hectares**
- **Coordenadas do Centróide da Fração:**
 - **Latitude:** 18°10'14,25" S
 - **Longitude:** 42°53'03,34" W
- **Módulos Fiscais da Fração:** **2,7257**

A fração em questão é parte integrante da Fazenda Jabuticaba e está devidamente registrada no CAR, possuindo condições ambientais similares às descritas anteriormente.

Note-se que, em que pese o fato de a área informada inicialmente ter sido **59,10 hectares**, houve a averbação da área com correção do valor para **81,7714 hectares** conforme informado acima. As informações foram obtidas dos documentos informados pelo contribuinte e anexos ao processo.

(...)

Nesse documento, não se identificou nenhuma “divergência documental”, muito menos “erro metodológico”, ao contrário do que “concluiu” o técnico responsável eleito pelo Impugnante.

O Auditor técnico do Fisco destaca que “As informações foram obtidas dos documentos informados pelo Contribuinte e anexos ao processo.”

Importante ressaltar que, dentre suas qualificações, o técnico indicado pelo Fisco é especialista em avaliação de imóveis e perícias em engenharia pelo IPOG, sendo também especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais pela Unileya.

Em consulta recente ao Cartório de Registro de Imóveis – Registro Geral, Comarca de São João Evangelista, Minas Gerais, Livro nº 2A/9, continua constando a última averbação nº 4 – Matrícula nº 3.335, de 19 de janeiro de 2021, na qual é possível confirmar a área total do imóvel rural de 81,7714 hectares, fato que já foi evidenciado no parecer do AFRE técnico do Fisco.

Consulta recente de averbações no cartório registro de imóvel – Registro Geral – Comarca de São João Evangelista – Minas Gerais, Livro nº 2A/9:

AVERBAÇÃO nº 4 – MATRÍCULA nº 3.335
Em 19 de Janeiro de 2021

AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR - Registro no CAR: MG-3116803-C4DC.5B65.353D.4B13.BC8A.B026.A58E.EBF2 - data de cadastro: 19/11/2020 - Nome do Imóvel Rural: Fazenda Jabuticaba - Município: Coluna/MG - Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural: latitude: 18°10'14,25"S - Longitude: 42°53'03,34" W - Área Total do Imóvel Rural: 81.7714 - módulos fiscais: 2.7257.. Taxa de Fiscalização: R\$ 5,91 - Emolumentos: R\$ 17,74 - ISS: R\$ 1,24 - COD: 4135-0 - 01 (atos) R\$ 24,89.. O referido é verdade o que dou Fé.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Ou seja, embora o Impugnante, através de seu técnico responsável, informe “(Divergência Documental)” e “erro metodológico” na elaboração do CAR (Cadastro Ambiental Rural), isso não foi constatado pelo AFRE técnico do Fisco, especialista para esse tipo de análise/parecer, e, além disso, não consta nenhuma alteração no cartório de registro de imóvel, permanecendo, para fins de valores venais, a área total de 81,7714 hectares.

À pág. 215 do e-PTA, temos cópia da consulta que, na descrição do imóvel, também confirma a averbação nº 4 da Matrícula nº 3.335, registrada em 19 de janeiro de 2021, conforme transcrito abaixo.



Ressalta-se que a decisão de mérito foi unânime em desconsiderar o negócio jurídico, uma vez que o Fisco constatou e comprovou, com robusto conjunto probatório, que houve uma simulação de doação de um imóvel rural dos pais para os filhos, “sob roupagem de compra e venda”.

Nesse sentido, é importante trazer a lume as normas do art. 148 do CTN, como também as normas da legislação mineira, em especial, o inciso VI do art. 51 da Lei nº 6.763/75, *in verbis*.

CTN (Lei nº 5.172/66)

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

(...) (Grifou-se)

Lei nº 6.763/75

Art. 51 - O valor das operações ou das prestações poderá ser arbitrado pela autoridade fiscal, na forma que o regulamento estabelecer e sem prejuízo das penalidades cabíveis, quando:

(...)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - em qualquer outra hipótese em que sejam omissos ou não mereçam fé a declaração, o esclarecimento prestado ou o documento expedido pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado.

(...) (Grifou-se)

Com base no exposto, o voto vencido considera a legalidade e validade do laudo/parecer, elaborado pelo AFRE técnico do Fisco, às págs. 217/222, na integralidade, porque, além de ter sido realizado por Servidor especialista em avaliação de imóveis e perícias em engenharia, apto para fazer avaliação com base nas normas técnicas da ABNT, como no caso, utilizando a NBR 14.653-3:2019 (específica para imóveis rurais), também foi realizado, pelo mesmo Servidor, que é também especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais, pela Unileya.

No referido “laudo/parecer fiscal”, que serve, portanto, de suporte técnico para este voto, não há indicação de “divergência documental”, muito menos “erro metodológico”, ao contrário do que “concluiu” o técnico responsável eleito pelo Impugnante.

Portanto, imperioso reconhecer que a avaliação procedida pela Fazenda obedece ao princípio da legalidade, porquanto realizada de acordo com a legislação vigente, além de ter sido realizada por Servidor devidamente qualificado tecnicamente para a tarefa e, nesse sentido, julgo integralmente procedente o lançamento, considerando, inclusive, a área confirmada no laudo/parecer retromencionado.

Sala das Sessões, 22 de julho de 2026.

Indelécio José da Silva
Conselheiro