

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

Acórdão: 19.367/09/1ª Rito: Sumário  
PTA/AI: 15.000001425-12  
Impugnação: 40.010121833-93, 40.010121835-47 (Coob.), 40.010121834-74 (Coob.)  
Impugnantes: Paulo Santos Galassi  
CPF: 122.815.656-53  
Maria Luiza Santos Galassi (Coob.)  
CPF: 012.464.036-25  
Virgílio Galassi (Coob.)  
CPF: 004.989.636-91  
Proc. S. Passivo: Márlen Pereira de Oliveira/Outro(s)  
Origem: DF/Uberlândia

**EMENTA**

**ITCD - DOAÇÃO - FALTA DE RECOLHIMENTO. Constatou-se que o Autuado recebeu doação de quotas de empresa com reserva de usufruto, conforme constou do contrato social registrado na JUCEMG, sem efetuar o recolhimento do ITCD. 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**

O lançamento em exame refere-se à falta de recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens e Direitos – ITCD, devido pelo recebimento de 5.918.231 cotas do capital social da empresa “S.L.P. Serviços de Manutenção Industrial Ltda.”, a título de doação plena.

Exige-se ITCD e Multa de Revalidação de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto, capitulada no art. 22, inc. II da Lei nº 14.941/03.

Instrui o presente processo os seguintes documentos:

- Auto de Início da Ação Fiscal – AIAF (fls. 02);
- Auto de Infração – AI (fls. 04/06);
- demonstrativo da base de cálculo e do valor original do ITCD (fls. 08);
- Demonstrativo de Correção Monetária e Multas – DCMM (fls. 07);
- memo. ACT/AF 1º Nível/UDI/Nº 444/06 de 12/12/06 (fls. 10);
- declaração de bens e direitos – DBD (fls. 11/14);
- planilha “Doação Plena por Instrumento Particular”, com demonstrativo dos cálculos efetuados pelo Fisco (fls. 15/17);

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

- cópias de documentos pessoais dos doadores e donatários (fls. 18/21);
- cópia da Certidão de Matrícula nº 116.467 e nº 18.728 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Uberlândia, referente ao imóvel incorporado ao capital social da empresa “S.L.P. Serviços de Manutenção Industrial Ltda.” (fls. 22/24);
- cópia do comprovante de inscrição e de situação cadastral da “S.L.P. Ltda”. (fls. 25);
- cópias das 3ª e 4ª alterações contratuais da sociedade (fls. 26/42);
- Balanço Patrimonial e Balancete (fls. 43/46);
- memorando de encaminhamento da avaliação do imóvel avaliador: José Humberto Ribeiro (fls. 48);
- manifestação da Fiscalização sobre a avaliação das cotas doadas (fls. 49/51);
- requerimento de avaliação contraditória (fls. 52/55);
- Parecer Fiscal e decisão do Sr. Delegado Fiscal (sobre a avaliação contraditória requerida) de fls. 56/60;
- ciência ao Contribuinte (Ofício nº 113/2007/ACT AF 1º Nível/Uberlândia/comprovante do AR) de fls. 61/62;
- recurso hierárquico, protocolo nº 0958 de 06/07/07 (fls. 63/68);
- termo de remessa do recurso hierárquico do GAB/SRF à Delegacia Fiscal de Uberlândia em 13/07/07 (fls. 76);
- Parecer Fiscal de 13/07/07 (sobre o recurso hierárquico) de fls. 71/72;
- ciência ao Contribuinte da decisão exarada no recurso hierárquico (Ofício GAB/SRF I Uberlândia nº 070/07) de fls. 73;
- despacho do Sr. Superintendente Regional da Fazenda de Uberlândia (fls. 74).

Inconformados, o Autuado e os Coobrigados apresentam, conjunta e tempestivamente, por procurador regularmente constituído, Impugnação às fls. 82/100, contra a qual o Fisco se manifesta às fls. 112/128.

A 1ª Câmara de Julgamento, em sessão realizada em 26/09/08, determina a realização de diligência e exara despacho interlocutório, ambos de fls. 133.

Os Impugnantes se manifestam às fls. 138/139.

O Fisco se manifesta às fls. 140/141, retificando o crédito tributário conforme fls. 145/146.

Aberta vista para os Impugnantes que se manifestam às fls. 149/154.

O Fisco novamente se manifesta às fls. 156/158.

---

### **DECISÃO**

#### **Da Preliminar**

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Deve-se mencionar, inicialmente, que os Impugnantes destacaram como preliminar de mérito a pretendida exclusão dos Coobrigados do polo passivo da obrigação. Todavia, esta questão será tratada na análise do mérito propriamente dito.

No que tange às alegações de nulidade do lançamento, em virtude de cerceamento da ampla defesa, violação ao contraditório e ainda de lançamento efetuado com base em presunção, destaca-se que o art. 136 da Lei nº 6763/75, em consonância com os mandamentos da CF/88, assegura expressamente ao Contribuinte o direito a ampla defesa, *in verbis*:

Art. 136. É assegurada ao interessado ampla defesa na esfera administrativa, aduzida por escrito e acompanhada de todas as provas que tiver, desde que produzidas na forma e nos prazos legais.

No presente caso, os Sujeitos Passivos exerceram plenamente o direito ao contraditório, sendo a eles concedidos todos os prazos legais para se defenderem. Examine-se:

1) após conhecerem a Avaliação Fiscal, apesar das alegações de que a mesma fora exagerada, os Sujeitos Passivos não juntaram aos autos laudo técnico ou documentos para sustentarem o seu pedido. Limitaram-se a discorrer sobre o critério utilizado pela Fiscalização na avaliação das cotas de capital social, insistindo em que o valor correto seria aquele informado na declaração de bens e direitos. Nesta oportunidade, pleiteiam a realização de avaliação contraditória com base no capital social constante do balanço patrimonial da “S.L.P. Serviços de Manutenção Industrial Ltda.”;

2) os Sujeitos Passivos foram cientificados da decisão que manteve o valor da avaliação e foram informados de que, após 15 (quinze) dias a contar daquela data, caso não efetuasse o pagamento dos valores devidos, o lançamento seria efetuado de ofício, nos termos do art. 20 do RITCD;

3) interpuseram, então, Recurso Hierárquico, dirigido ao Sr. Superintendente Regional da Fazenda, sem, novamente, apresentarem documentos probantes de suas alegações;

4) mantida a decisão pela autoridade competente, os Sujeitos Passivos foram dela cientificados;

5) o lançamento foi precedido da lavratura do Auto de Início da Ação Fiscal (fls. 02), onde foram requisitados documentos, que, também, não foram apresentados à Fiscalização.

Assim, forçoso reconhecer que restou atendido o direito dos Defendentes à ampla defesa.

Do mesmo modo, não pode prosperar a afirmação de que a Fiscalização efetuou o lançamento com base em presunção, desprezando as informações contidas na declaração de bens e direitos, imotivadamente.

Conforme se verifica, o lançamento está amparado na legislação que rege a matéria, devidamente mencionada no Auto de Infração e que foi confrontada pela

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Fiscalização com as alterações contratuais procedidas na sociedade e com os seus demonstrativos contábeis.

Da análise feita, evidenciou-se a necessidade de proceder à avaliação dos imóveis incorporados ao capital social da empresa, conforme prevê a legislação, para determinação do valor venal das cotas de participação que foram doadas.

Rejeita-se, pois, as prefaciais arguidas.

### **Do Mérito**

Os fundamentos expostos na Manifestação Fiscal de fls. 112/128, 145 e 156/158, são os mesmos utilizados pela Câmara para sustentar sua decisão e, por esta razão, passam a compor o presente Acórdão, com algumas sínteses e pequenas modificações.

Conforme já relatado, a autuação trata de falta do recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens e Direitos – ITCD, devido pelo recebimento de 4.438.674 cotas do capital social da empresa “S.L.P. Serviços de Manutenção Industrial Ltda.”, a título de doação plena, feita pela sócia Maria Luiza Santos Galassi ao Autuado.

O trabalho fiscal teve como base a Declaração de Bens e Direitos, documentos contábeis e na 4ª Alteração Contratual da Sociedade, datada de 13/06/06 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) em 21/07/06 (fls. 34/41).

Nesta alteração contratual pode ser verificada a ocorrência do fato gerador, tipificado no inciso III do art. 1º da Lei nº 14.941/03. Por meio deste documento foram identificados os sujeitos passivos da obrigação tributária e, ainda, determinada a data de vencimento do prazo para o recolhimento do imposto devido, que é de 15 (quinze) dias contados da data da assinatura do instrumento particular que formalizou a doação, nos termos do inciso VI do art. 13 do RITCD.

Deve-se esclarecer que os Coobrigados são os pais do Donatário e, conforme averiguado, estão devidamente qualificados como doadores na Declaração de Bens e Direitos de fls. 11/13. Foram incluídos no polo passivo da obrigação por serem eles os doadores das cotas de participação da sociedade.

A matéria foi tratada no Código Tributário Nacional (CTN), no seu art. 121, da seguinte forma:

Art. 121 - Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;

II - responsável, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Em perfeita consonância com o CTN, a Lei nº 14.941/03, no inciso II do seu art. 12, dispõe que o contribuinte do ITCD na doação é o donatário.

Já o inciso III do mesmo artigo estabelece que o responsável é o doador, *in verbis*:

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

(...)

III - o doador;

Portanto, mostra-se correta a eleição dos doadores para o polo passivo da obrigação, cuja responsabilidade solidária encontra-se prevista expressamente na legislação de regência.

A alegação de que o Coobrigado, Virgílio Galassi, pai do Donatário, é pessoa totalmente estranha ao fato gerador da obrigação, revela-se totalmente infundada, posto que o objeto da doação pertencia ao seu patrimônio conjugal, em razão do casamento com Maria Luiza Santos Galassi ter se realizado sob o regime de comunhão universal de bens.

Neste sentido, é importante destacar que a assinatura do Sr. Virgílio Galassi está aposta na alteração contratual que formalizou a doação, às fls. 36/42.

Esclareça-se que a Coobrigada, Maria Luiza Santos Galassi, mãe do Autuado, tornou-se sócia da empresa "S.L.P. Serviços de Manutenção Industrial Ltda." subscrevendo suas cotas mediante integralização de bem imóvel, conforme constatado na 3ª Alteração Contratual da Sociedade (fls. 26/34) e também na Matrícula do imóvel, às fls. 22 dos autos.

O referido imóvel, incorporado ao capital social, foi adquirido pelos Coobrigados em data posterior ao seu casamento, o que deixa evidente tratar-se de bem comum ao patrimônio conjugal.

Ainda, a título de esclarecimento, cumpre ressaltar que o imóvel constituído pela gleba "E", conforme descrito na matrícula acima citada, possui área de 145.884,34 m<sup>2</sup> e constava anteriormente da Matrícula de nº. 18.728 (às fls. 23) do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia. Esta Matrícula referia-se a uma área de terras de campos, situada no perímetro suburbano de Uberlândia, perfazendo 37.87.1400 hectares, ou seja, 378.714,00 m<sup>2</sup>, tendo sido adquirida pelos Coobrigados em 29/02/1980, conforme atesta o registro assentado em 31/03/1980.

Posteriormente, houve o desmembramento da área em sete glebas distintas, conforme averbação de 12/04/1994, sendo a gleba "E" uma delas. Depois disto, as glebas foram objeto de venda, doação e unificação, dando origem às novas matrículas, restando apenas a gleba "E" até que, em 29/03/2006, em função da integralização das cotas de capital social, a matrícula foi encerrada e a gleba "E" foi registrada sob a Matrícula de nº. 116.467 (fls.22).

Quanto à base de cálculo apurada, ou seja, no que concerne à valoração das cotas de capital social doadas, devem ser examinadas, inicialmente, as disposições dos arts. 4º e 5º da Lei nº 14.941/03, com a redação vigente à época do fato gerador:

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4º A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido, 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.

(...).

Art. 5º Em se tratando de ações representativas do capital de sociedade, a base de cálculo é determinada por sua cotação média na Bolsa de Valores na data da transmissão, ou na imediatamente anterior quando não houver pregão ou quando essas não tiverem sido negociadas naquele dia, regredindo-se, se for o caso, até o máximo de cento e oitenta dias.

§ 1º 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, nos termos do regulamento.

§ 2º Na hipótese em que o capital da sociedade tiver sido integralizado em prazo inferior a cinco anos, mediante incorporação de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, a base de cálculo do imposto não será inferior ao valor venal atualizado dos referidos bens imóveis ou direitos.

Ressalte-se que a lei estabelece que a base de cálculo do ITCD é o valor do bem ou direito transmitido, considerado seu valor de mercado na data da avaliação ou da realização do ato ou contrato de doação.

No presente caso, houve a doação de cotas de capital social integralizado mediante a incorporação de um bem imóvel, configurando-se a hipótese prevista no § 2º do art. 5º da Lei nº 14.941/03, acima transcrito.

De fato, de acordo com a 3ª Alteração Contratual da Sociedade (fls. 25/33), ocorrida em 01/10/05 e registrada na JUCEMG em 29/11/05, deu-se o ingresso da sócia Maria Luiza Santos Galassi, que subscreveu 13.317.353 cotas ao valor nominal de R\$ 0,01 cada, totalizando R\$ 133.173,53, mediante integralização do imóvel de Matrícula nº. 116.467 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, conforme registro R-1-116.467, de 29/03/06.

Desta forma, o imóvel foi incorporado ao patrimônio da empresa, em pagamento das cotas subscritas pela nova sócia e o capital social passou a ser de R\$ 136.173,53, dividido em 13.617.353 cotas.

Importante destacar, que esta alteração contratual promoveu substanciais modificações na sociedade, pois além das já mencionadas, houve, também, alteração da denominação social, do endereço da sociedade, do regime jurídico e porte da sociedade e, ainda, a retirada dos sócios anteriores que, após decidirem pela elevação do capital social pela incorporação de lucros acumulados, cederam e transferiram a totalidade de

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

suas cotas, a título de compra e venda, para: “PG Incorporação Imobiliária Ltda.”; “R.C. Empreendimentos e Participações Ltda.” e “VIGA Assessoria e Vendas de Imóveis Ltda.”, de modo que a participação societária destes ficou sendo de 2,203%, cabendo à sócia Maria Luiza Santos Galassi a participação majoritária de 97,797%.

Com efeito, de acordo com a 4ª Alteração Contratual da Sociedade, a sócia Maria Luiza Santos Galassi, promoveu a doação da totalidade de suas cotas aos seus filhos Paulo Santos Galassi, Regina Blanche Galassi Gargalhoni e Rejane Galassi Cunha.

A valoração pela Fiscalização das cotas recebidas contrariamente à pretensão dos Impugnantes, não foi obtida mediante o valor contábil do capital social, à razão de R\$ 0,01 (um centavo) por cota. Mas, por força do disposto no § 2º do art. 5º da Lei nº 14.941/03, procedeu-se à avaliação do imóvel incorporado ao capital social na subscrição das cotas doadas.

A diferença entre o valor da avaliação e o valor contábil do imóvel resultou em aumento do valor do patrimônio líquido constante do Balanço Patrimonial e, por conseguinte, no aumento do valor patrimonial das cotas de capital social doadas.

Menciona-se, que a imposição legal supramencionada visa justamente coibir a elisão fiscal na transmissão de imóveis utilizados na integralização de capital social, com posterior doação de cotas representativas deste mesmo capital social, de forma a encobrir a transmissão direta dos mesmos imóveis.

Uma questão suscitada pelos Impugnantes, refere-se ao fato de que a reavaliação do ativo imobilizado da empresa teria efeito fiscal, implicando a provisão da carga tributária pela incidência de tributos sobre a reserva de reavaliação, quando de sua realização, de forma que a correta apuração do valor patrimonial implicaria a dedução desses tributos, segundo argumentam.

Conforme se verifica, a reavaliação de ativos é tratada na Norma Brasileira de Contabilidade, NBC T 19.6, aprovada pela Resolução nº 1004/04, do Conselho Federal de Contabilidade, publicada no Diário Oficial da União, de 06/09/04, que estabelece critérios e procedimentos para registro contábil e divulgação da reavaliação do ativo imobilizado.

Os itens da referida norma que tratam dos tributos na reavaliação estão reproduzidos a seguir.

19.6.11.1- A reserva da reavaliação positiva deve ser registrada líquida dos tributos, em conta destacada no patrimônio líquido.

19.6.11.2- A parcela correspondente aos tributos incidentes sobre a reavaliação deve ser registrada no passivo exigível a longo prazo, sendo transferida para o passivo circulante, à medida que os ativos forem sendo realizados. As eventuais oscilações nas alíquotas dos tributos devem ser reconhecidas em contrapartida da reserva de reavaliação.

19.6.11.3- O passivo dos tributos incidentes sobre

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

a reserva de reavaliação não deve ser constituído para ativos que não se realizam por depreciação, amortização ou exaustão, como é o caso de terrenos, e para os quais não haja qualquer perspectiva de realização por alienação.

Atente-se para o disposto no item 19.6.11.3, acima e, também, no item 35, constante do Pronunciamento NPC 24 (Normas e Procedimentos de Contabilidade), emitido pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil-IBRACON, transcrito abaixo:

35 - Essa provisão para impostos incidentes sobre a Reserva de Reavaliação não deverá ser constituída para ativos que não se realizarão por depreciação, amortização ou exaustão e para os quais não haja qualquer perspectiva de realização por alienação ou baixa, como é o caso de terrenos. Nessa hipótese, o ônus fiscal somente será reconhecido contabilmente no futuro quando, por mudança de circunstâncias, ocorrer a alienação ou baixa.

No caso, o objeto da reavaliação foi o imóvel, constituído de uma gleba bruta de terras, sem qualquer edificação ou exploração econômica, incorporado ao patrimônio da empresa sem nenhum ônus financeiro. Portanto, trata-se de um ativo não sujeito à depreciação, exaustão ou amortização.

Logo, eventual incidência tributária só ocorrerá quando de sua alienação, não podendo ser acatado o entendimento dos Impugnantes sobre a matéria.

Cabe registrar que a diferença apurada entre o valor da avaliação, que os Impugnantes consideraram exorbitante, e aquele constante do Balanço Patrimonial deve-se ao ínfimo valor contábil atribuído ao imóvel e não à avaliação procedida.

De fato, o imóvel, com área total de 145.884,34 m<sup>2</sup>, está contabilizado na conta Investimento do Ativo Permanente, pelo valor de integralização do capital social subscrito pela sócia Maria Luiza Santos Galassi, ou seja, R\$ 133.173,53, conforme constatado no Balanço Patrimonial do exercício findo em 31/12/05, às fls. 43, e no Balancete referente ao mês de novembro de 2006, às fls. 44/46.

Da análise dos referidos demonstrativos contábeis, também se verifica que o imóvel é o único bem do Ativo Permanente e que o Patrimônio Líquido informado é de R\$ 141.275,23. Mas, a constatação mais importante diz respeito à conta Adiantamento de Clientes, cujo saldo em 30/11/06 apresenta o valor de R\$ 964.253,18, indicando que naquela data, 16 (dezesseis) lotes do futuro loteamento do imóvel já haviam sido reservados a 14 compradores, conforme detalhamento nas sub-conta, que trazem seus nomes com a identificação dos lotes e valores acumulados pagos antecipadamente (fls. 44/46). Como esses valores podem se referir tanto a pagamentos integrais quanto a parcelados, não foi possível obter o valor de cada lote.

No entanto, a partir do saldo da conta é fácil concluir que, decorridos cinco meses após a doação das cotas, a sociedade já contabilizava um valor que supera em

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

mais de 7 (sete) vezes o valor da integralização, com a venda futura de apenas 16 lotes e, ainda, contabilizaria os adiantamentos parcelados.

Necessário ressaltar que apesar de requisitados pela Fiscalização, mediante AIAF de fls. 02, conforme já mencionado, o Autuado não apresentou os documentos que possibilitariam aprofundar a análise contábil.

À época em que a avaliação foi efetuada, o imóvel ainda não havia sido oficialmente loteado, pois, na Matrícula nº 116.467 de fls. 22, não constava nenhum registro de loteamento, No entanto, já se tinha notícias do lançamento de um condomínio fechado no local. Pelas dimensões da área e principalmente pela sua localização na região sul, considerada uma das mais nobres da cidade, a destinação do imóvel não poderia mesmo ser outra.

Sabe-se hoje, que o loteamento foi denominado “Loteamento Fechado Villa dos Ipês” e que sua portaria de acesso foi construída na mesma rua em que já existem dois outros condomínios fechados, altamente valorizados.

Portanto, há que se rechaçar, por completo, as alegações dos Impugnantes de que “trata-se de uma gleba de terra sem exploração econômica urbana e, portanto, não pode ser comparada à vizinhança de condomínios fechados para a obtenção de valor de mercado.”

Ora, é exatamente a vizinhança, na mesma rua, em frente e ao lado, de condomínios fechados de alto padrão, um dos fatores positivos na determinação do valor de mercado de qualquer imóvel destinado à mesma exploração econômica dos imóveis vizinhos.

Um outro fator fundamental e decisivo na valoração do imóvel, para este tipo de empreendimento, é a grandeza de sua área, pois o loteamento só se torna viável em função de uma determinada quantidade de lotes.

Neste contexto, cabe ponderar sobre a alegação dos Defendentes, embora não lhes caiba razão, do não aproveitamento total da área bruta, em face das exigências legais inerentes ao próprio loteamento.

Alegam os Impugnantes, que para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário, áreas de recreação e institucionais e outros espaços de uso público, aproximadamente 40% (quarenta por cento) da área total da gleba será transferida ao município.

Evidentemente que na avaliação efetuada pelo Fisco, que resultou no valor de R\$ 13.129.590,60 (fls. 47), foi considerada a totalidade dos 145.884,34 m<sup>2</sup> que perfazem a área total da gleba, tomando como base o valor de R\$ 90,00 (noventa reais) por metro quadrado, justamente por se tratar de uma área bruta.

Localizado no “Jardim Karaíba”, bairro residencial mais nobre do Município de Uberlândia e que mais se valorizou nos últimos anos, o imóvel possui área equivalente a três alqueires, delimitada na forma de um polígono irregular, cujo perímetro mede 1.727,13 m, tendo um de seus lados à Rua João Severiano Rodrigues da Cunha, a mesma em que se situam os “Condomínios Guanambi” e “Villa do Sol”, vizinhos de alto padrão e, ainda o “Condomínio Residencial Inglês”.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Nas suas proximidades encontra-se também o “Condomínio Bosque Karaíba”, loteamento fechado de lançamento mais recente na região, à época da avaliação.

Ressalte-se, que à época da avaliação, lotes situados nos condomínios vizinhos e em outros condomínios da região sul eram comercializados, conforme informações obtidas nas imobiliárias locais, à razão de R\$ 200,00 a R\$ 250,00 por metro quadrado, ou seja, a valores superiores a 220% do valor base de R\$ 90,00, tomado para a avaliação.

Oportuno observar, que um lote com área de 600 m<sup>2</sup> nestes condomínios era ofertado ao mercado, na faixa de preço entre R\$ 120.000,00 a R\$ 150.000,00, ou seja, o preço médio desse único lote é superior ao valor contábil de R\$ 133.173,53 atribuído ao imóvel na integralização das cotas de capital social.

Inegável reconhecer que após as obras de infra-estrutura, intrínsecas e necessárias ao loteamento, a área total dos lotes será, evidentemente, menor que a área original da gleba, objeto da avaliação procedida. Em contrapartida, os lotes, já prontos para a construção de residências estarão mais valorizados e serão disponibilizados à venda por determinado preço, cuja composição contemplará todos os custos incorridos, acrescidos dos lucros pretendidos pela loteadora.

Não há dúvida de que o empreendimento deverá ser bem sucedido e gerar bons lucros, haja vista o interesse demonstrado pelos adquirentes dos 16 (dezesseis) lotes, antes mesmo do lançamento oficial do loteamento, mediante o registro, conforme já mencionado alhures.

Reconheça-se, também, são crescentes as preocupações com segurança, trânsito, poluição sonora e outros males que causam transtornos à vida das pessoas nas grandes cidades. Some-se a isto a possibilidade de obtenção de um maior status social decorrente desse novo estilo de moradia e tem-se uma explicação plausível para o sucesso dos condomínios fechados de alto padrão, como opção residencial cada vez mais desejada, porém, efetivamente só exercida por aqueles que podem pagar um elevado preço em troca dos benefícios dessa modalidade residencial.

Fácil concluir que se há demanda crescente no mercado imobiliário por lotes ou residências prontas para morar em condomínios fechados de alto padrão, o mesmo acontece com as áreas apropriadas a novos lançamentos nesse mesmo mercado e, como são poucas e específicas, tendem a se valorizar cada vez mais.

Todavia, em decorrência da diligência determinada por esta 1ª Câmara, a Fiscalização anexou aos autos o Laudo de Avaliação de fls. 143/144, elaborado por Ipanema – Consultoria de Imóveis Ltda. - CRECI – 2441, onde o valor do metro quadrado do imóvel avaliado foi de R\$ 60,00 (sessenta reais), diferentemente da avaliação fiscal, que havia adotado o valor de R\$ 90,00 (noventa reais).

Em decorrência, por ter acatado o laudo de avaliação elaborado por avaliador da empresa retromencionada, a Fiscalização promoveu a reformulação do lançamento, à fl. 145.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Intimado das modificações promovidas, que redundaram em diminuição do valor exigido, os Impugnantes reiteram suas argumentações anteriores e acrescentam que o Laudo de Avaliação juntado é carente de documentação comprobatória ou especificação de critérios técnicos e não considerou que, à época da ocorrência do fato gerador, o imóvel em questão era uma gleba de terras sem exploração econômica urbana. Mas, ao contrário do que alegam, esta situação consta do laudo de avaliação, que se reportou ao fato gerador, para apurar o valor do imóvel.

Importante ressaltar, que os Impugnantes tiveram diversas oportunidades de apresentarem laudos técnicos que demonstrassem o real valor do imóvel. No entanto, não o fizeram, nem mesmo em cumprimento à decisão cameral que assim determinava.

No que tange à argumentação de que o valor venal do imóvel a ser adotado pelo Fisco deveria ser aquele fixado para a base de cálculo do IPTU, conforme cópia da guia de recolhimento do referido tributo no exercício de 2007, juntada pelos Impugnantes às fls. 108, cabe esclarecer que a Lei nº 14.941/03 não determina que a base de cálculo do ITCD incidente sobre a transmissão de imóvel urbano seja a mesma que foi fixada para o lançamento do IPTU. Tampouco impõe a utilização de coeficiente técnico de correção, nos casos em que a base de cálculo do IPTU seja notoriamente inferior ao valor de mercado.

O art. 6º da referida lei estabelece que a base de cálculo do ITCD não terá valor inferior àquele utilizado para o lançamento do IPTU e tão somente admite que se utilize de coeficiente técnico de correção, quando constatado valor notoriamente inferior ao de mercado. *In verbis*:

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.

Portanto, infundadas as alegações dos Impugnantes, já que o Fisco não fica adstrito a valores vinculados ao IPTU para a determinação do valor venal do imóvel, exceto pelo fato de que não poderá adotar valor inferior ao que serviu de base de cálculo no lançamento do referido imposto.

Argumentam, também, que os donatários cumpriram integralmente o que lhes cabia fazer, com a entrega da Declaração de Bens e Direitos

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

para o cálculo do imposto. No entanto, é importante esclarecer que as doações só foram oficialmente comunicadas ao Fisco pelos donatários, em 30/11/06, quando o prazo para o recolhimento do ITCD já se encontrava vencido, desde 28/06/06.

Neste diapasão, mostra-se equivocado o argumento dos Impugnantes de que a multa de revalidação aplicada é indevida, porque a falta de recolhimento do imposto seria decorrente da demora da Fiscalização em homologar o valor declarado.

É certo que o recolhimento do valor que o contribuinte entende devido, pode ser efetuado a partir da ocorrência do fato gerador. No caso, o lançamento decorre exatamente da falta de recolhimento do imposto devido e, assim, afigura-se correta a aplicação da penalidade prevista no inciso II do art. 22 da Lei nº 14.941/03.

Quanto à alíquota aplicada, o inciso II do art. 10 da Lei nº 14.941/03, com a redação vigente no período de 01/01/04 a 27/03/08, portanto à época do fato gerador, assim prescrevia:

Art. 10. O imposto será calculado aplicando-se as seguintes alíquotas sobre o valor total fixado para a base de cálculo dos bens e direitos transmitidos:

(...)

II - por doação:

- a) 2% (dois por cento), se o valor total dos bens e direitos for de até 90.000 (noventa mil) UFEMGs;
- b) 4% (quatro por cento), se o valor total dos bens e direitos for superior a 90.000 (noventa mil) UFEMGs.

Como a base de cálculo apurada é superior a 90.000 UFEMGs, em conformidade com o dispositivo legal supra, aplicou-se a alíquota de 4% (quatro por cento).

De qualquer forma, de acordo com o art. 11 da Lei nº 14.941/03, com a redação vigente à época do fato gerador, na hipótese de sucessivas doações ao mesmo donatário, todas as transmissões realizadas a esse título deveriam ser consideradas dentro de cada ano civil.

Assim, mesmo se o valor da base de cálculo fosse inferior a 90.000 UFEMGs, para a determinação da alíquota aplicável haveria de ser considerada outra doação recebida pelo Autuado na mesma data, que foi objeto do PTA nº 15.000001440.01, o que implicaria a aplicação do mesmo percentual de tributação.

Entendem os Impugnantes que somente a menor alíquota prevista seria aplicável neste caso, arguindo a inconstitucionalidade da progressividade das alíquotas.

Constam, ainda, da peça de defesa duas outras arguições de inconstitucionalidades, para negar a aplicabilidade dos arts. 5º, § 2º e 21, inciso III, ambos da Lei nº 14.941/03, referentes à base de cálculo do ITCD e à responsabilidade solidária dos Coobrigados, respectivamente.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Saliente-se, que o disposto no art. 110 do RPTA veda aos órgãos julgadores administrativos declarar a inconstitucionalidade ou negar aplicação de lei ou ato normativo, *in verbis*:

Art. 110. 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 resposta à consulta a que for atribuído este efeito pelo Secretário de Estado de Fazenda;

II- a aplicação de equidade.

No que se refere à arguida preclusão do prazo para a juntada do laudo de avaliação pela Fiscalização, conforme já relatado, tais documentos foram trazidos aos autos em virtude da decisão de fls. 128 e, naquela oportunidade, foi dado à Contribuinte o direito do contraditório.

A decisão da Câmara atendeu ao princípio da verdade material e ao princípio da oficialidade. Mediante a observância destes princípios a Câmara, que tem o poder/dever de impulsionar o processo para providenciar a produção de provas, solicitar laudos e determinar outras providências, decidiu com vistas à busca da verdade real das circunstâncias tratadas no processo.

A juntada do laudo de avaliação de fls. 143/144 permitiu o convencimento da Câmara acerca do valor das cotas de participação transmitidas que é o objeto da exigência fiscal.

Após a juntada dos documentos pela Fiscalização, não restaram dúvidas acerca da infração consubstanciada no AI em comento, evidenciando-se legítimas as exigências de ITCD e multa, após a reformulação efetuada pela Fiscalização à fl. 145.

Diante do exposto, ACORDA a 1ª Câmara de Julgamento do CC/MG, em preliminar, à unanimidade, em rejeitar as prefaciais arguidas. No mérito, também à unanimidade, em julgar parcialmente procedente o lançamento, nos termos da reformulação do crédito tributário, efetuado pelo Fisco à folha 145. Pela Impugnante assistiu ao julgamento a Dra. Christiana Caetano Guimarães Benfica. Pela Fazenda Pública Estadual, sustentou oralmente o Dr. Célio Lopes Kalume. Participaram do julgamento, além dos signatários, os Conselheiros Maria de Lourdes Medeiros (Revisora) e Luciana Mundim de Mattos Paixão.

**Sala das Sessões, 27 de outubro de 2009.**

**Mauro Heleno Galvão**  
**Presidente**

**Edécio José Cançado Ferreira**  
**Relator**