



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo n° 10073.720132/2007-36
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2201-002.675 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 11 de fevereiro de 2015
Matéria ITR
Recorrente SOCIEDADE INDUSTRIAL E AGRICOLA FAZENDA NOVA GRATAU
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

SUJEIÇÃO PASSIVA. PROPRIEDADE OU POSSE DIRETA.

Nos casos em que for constatada a contemporaneidade do exercício da posse direta e da propriedade, o imposto poderá ser exigido de qualquer um dos sujeitos passivos “coexistentes”.

ITR. ÁREA DE RESERVA LEGAL. AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE.

A área de reserva legal somente será considerada como tal, para efeito de exclusão da área tributada e aproveitável do imóvel, quando devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO.

O VTN médio extraído do SIPT, obtido com base nos valores informados nas DITR de outros contribuintes, não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra. O arbitramento deve ser efetuado com base nos valores fornecidos pelas Secretarias Estaduais ou Municipais e nas informações disponíveis nos autos em relação aos tipos de terra que compõem o imóvel.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, dar provimento parcial ao recurso para restabelecer o VTN - Valor da Terra Nua declarado. Fez sustentação oral pelo Contribuinte o Dr. Bruno Giembinsky Curvello, OAB/RJ 130.013.

Assinado Digitalmente
EDUARDO TADEU FARAH – Relator

Assinado Digitalmente
MARIA HELENA COTTA CARDOZO - Presidente

Participaram do presente julgamento, os Conselheiros: MARIA HELENA COTTA CARDOZO (Presidente), GERMAN ALEJANDRO SAN MARTÍN FERNÁNDEZ, GUSTAVO LIAN HADDAD, FRANCISCO MARCONI DE OLIVEIRA, NATHALIA MESQUITA CEIA e EDUARDO TADEU FARAH.

Relatório

Trata o presente processo de lançamento de ofício relativo ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, ano-calendário 2003, consubstanciado na Notificação de Lançamento (fls. 01/04), pela qual se exige o pagamento do crédito tributário total no valor de R\$ 586.514,69, calculado até 30/11/2007, relativo ao imóvel rural denominado “Fazenda Nova Grataú”, cadastrado na RFB sob o nº 3.073.730-3, com área declarada de 2.551,0 ha, localizado no Município de Angra dos Reis/RJ.

A fiscalização efetuou a glosa integral das áreas declaradas como de utilização limitada (266,0 ha), além de rejeitar o VTN declarado de R\$ 6.000.000,00 ou R\$ 2.352,01/ha, sendo arbitrado o valor de R\$ 21.992.119,98, com base no valor médio de R\$ 8.620,98/ha indicado no SIPT (Sistema de Preços de Terras) da Receita Federal.

Cientificada do lançamento, a interessada apresentou tempestivamente Impugnação, alegando, conforme se extrai do relatório de primeira instância, *verbis*:

- *apresenta um relato dos fatos da presente Notificação de Lançamento;*

- *após transcrever o art. 29 do CTN, informa que em 11.08.2006, alienou a FAZENDA aos Srs. Sebastião Emilio do Valle Neto e Luiza Helena Valle, fato que se comprova pela respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA e mostra o que dispõe o art. 130 do CTN e conclui que a responsabilidade pelo crédito tributário é transmitida ao adquirente do imóvel cuja propriedade lhe foi transmitida, independentemente da forma de transferência (no presente caso, por meio de compra e venda);*

- *nesse sentido, transcreve palavras de HUGO DE BRITO MACHADO e mostra entendimentos do STJ e farta jurisprudência dos 2º e 3º Conselhos de Contribuintes e requer, preliminarmente, que seja declarada a nulidade do lançamento por ilegitimidade do sujeito passivo;*

- *nos termos do § 7º do art. 10 da Lei nº 9.393/96, incluído pela Medida Provisória n 2 2.166, de 2001, “a declaração para fim de isenção do ITR relativa às áreas de que tratam as alíneas "a" e "d" do inciso II, § 1º, deste artigo, não está sujeita à prévia comprovação por parte do declarante, ficando o mesmo responsável pelo pagamento do imposto correspondente, com juros e multas previstos nessa Lei, caso fique comprovado que a*

sua declaração não é verdadeira, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis”;

- *nesse sentido, transcreve entendimentos do CC e da Câmara Superior de Recursos Fiscais;*

- *para fins de comprovação das informações prestadas no DIOT, procurou o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA (órgão legalmente responsável pela fiscalização e comprovação das APPs e das áreas de utilização limitada) e protocolou o Ato Declaratório Ambiental - ADA relativo ao ano base de 2003, pelo qual formalizou a existência de uma área total de 266,0 ha de Reserva Legal em seu imóvel rural;*

- *assim, não há como a fiscalização considerar que tal área não poderá ser excluída para fins de ITR, uma vez que, além de informada em seu DIOT, ela foi declarada ao IBAMA por meio de ADA;*

- *e nem se diga que, para o gozo da isenção do referido imposto sobre esta área, seria necessário, ainda, que a IMPUGNANTE tivesse averbado a área de Reserva Legal da FAZENDA no Registro do Geral de Imóveis (RGI);*

- *a falta de averbação da área de Reserva Legal não tem o condão de afastar a isenção de ITR, pois seu objetivo não tributário, já que visa, tão-somente, atribuir a responsabilidade de preservação da referida área a eventuais adquirentes, sem que estes possam alegar o desconhecimento da limitação quanto a sua exploração e nesse sentido, transcreve entendimentos do CC e da Câmara Superior de Recursos Fiscais;*

- *comprovada, portanto, a existência da área de Reserva Legal, visto que a mesma já foi, inclusive, declarada em ADA, e por outro lado, a desnecessidade da averbação dessa área no RGI para fins de isenção do ITR, torna-se descabida a sua exclusão do cálculo da área tributável da FAZENDA, razão pela qual o AUTO deve ser cancelado quanto a este item;*

- *transcreve o inciso IV, parágrafo 1º, do art. 10 da Lei n 2 9.393/96 e conclui que havendo as áreas imprestáveis para a exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal (ainda que elas não se enquadrem no conceito de APP, Reserva Legal, interesse ecológico ou servidão florestal ou ambiental, sejam cobertas por florestas nativas ou ocupadas por benfeitorias), devem ser elas excluídas para fins de cálculo do GU do imóvel;*

- *essa conclusão, além de decorrer do próprio texto legal, encontra amparo no fim pretendido pelo legislador ao definir quais seriam as áreas aproveitáveis de imóveis rurais;*

- *a Constituição Federal de 1988 (CF/88), em § 4º, estabelece expressamente que as alíquotas fixadas de modo a desestimular*

a manutenção de propriedades improdutivas e a Lei 9.393/96 está em linha com a CF;

- a correta aferição da Área Aproveitável, deve, portanto, ser determinada a partir da exclusão de todas as áreas que, mesmo não consideradas de utilização limitada (APP, reserva legal etc.) ou não ocupadas por benfeitorias, revelam-se comprovadamente imprestáveis para exploração econômica;

- o ITR, por sua finalidade extrafiscal, somente poderá tributar de forma mais gravosa aqueles proprietários de terras que, **podendo**, deixem de utilizar produtivamente áreas de sua propriedade;

- de acordo com a certidão emitida pelo IBAMA, datada de 13.07.2004, a FAZENDA possui uma área de 2.335,0 ha recobertas por Mata Atlântica, que exatamente a soma da área de APP (2.069,0 ha) e da área de Reserva Legal (266,0 ha) informadas como existentes na FAZENDA;

- a CF/88, em seu § 4º do art. 225, reconhece que as áreas de Mata Atlântica constituem patrimônio nacional, devendo sua utilização ser realizada na forma da lei e dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente;

- o art. 1º do Decreto nº 750, de 10.02.1993, proíbe "o corte, a exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração da Mata Atlântica";

- ou seja, com a publicação do referido Decreto, a IMPUGNANTE ficou impossibilitada de utilizar economicamente uma área total de 2.335,0 ha, dentro dos quais estão inseridos os 266,0 ha referentes a área de Reserva Legal informada no DIOT;

- desde o momento em que as referidas áreas foram consideradas intocáveis, passaram a estar automaticamente excluídas da tributação pelo ITR, pois, de fato, tornaram-se áreas não passíveis de aproveitamento agrícola, pecuário, granjeiro, aquícola ou florestal, a teor do que dispõe o inciso IV, § 1º, do art. 10 da Lei 9.393/96;

- incontestemente que a fiscalização não poderia ter considerado aproveitável a área de Mata Atlântica de 2.335,0 ha que o IBAMA atesta existir na FAZENDA (correspondente a soma do total informado a título de APP e de Reserva Legal), daí por que é de todo descabido o aumento da alíquota de ITR imposto, de 0,30% para 6,0%, relativo ao ano de 2004;

- a IMPUGNANTE alienou a FAZENDA em 2006, e esta, de acordo com avaliação realizada naquela época, - a qual, inclusive, serviu de base para fins de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)- estava avaliada em R\$ 13.800.000,00, valor que foi adotado na conclusão do negócio (inferior, inclusive, ao valor do imóvel declarado no DIAT);

- como desconsiderar o preço de avaliação da FAZENDA, o qual foi utilizado na sua venda, se o método do preço de

mercado visa justamente estabelecer um valor que a FAZENDA poderia alcançar em caso de negociação?;

• não há razão para que a fiscalização atribua o valor de R\$ 35.992.119,98, pois, em hipótese alguma, a IMPUGNANTE conseguiria vender a FAZENDA a este valor (correspondente à quase três vezes o prego alcançado com a venda ocorrida em 2006);

• da área total da FAZENDA (2.551,0 ha), apenas 214,0 ha constituem área aproveitável para exploração agrícola, pecuária, extrativista e vegetal, pois como visto, 2.069,0 ha correspondem à APP e 266,0 ha, à área de reserva legal;

• mostra entendimento do Engenheiro José Carlos Pellegrino e do Engenheiro Adilson José Magossi sobre avaliações de propriedades rurais, mostra entendimentos do CC e conclui que o potencial produtivo influi diretamente no preço de mercado das terras agrícolas;

• é evidente que, se a FAZENDA fosse formada apenas de área produtiva, a rentabilidade da sua atividade agrícola seria maior e o seu preço de mercado tenderia a se assemelhar aos propostos pelo SIPT. Todavia, esta não é a realidade dos fatos;

• é completamente descabido o valor arbitrado à FAZENDA pela fiscalização, seja porque desconsiderou o efetivo preço adotado em sua venda, seja porque não levou em consideração as peculiaridades do imóvel, baseando-se somente em dados genéricos;

• finalmente, pede e espera que seja o AUTO integralmente cancelado, com a conseqüente extinção do crédito tributário dele decorrente.

A 1ª Turma da DRJ em Brasília/DF julgou integralmente procedente o lançamento, consubstanciado nas ementas abaixo transcritas:

DO SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA.

Cabe ser mantido o lançamento em nome do contribuinte, tendo em vista os dados cadastrais constantes da DITR/2003 e observada a legislação pertinente. A transferência dos direitos de propriedade de bens imóveis pressupõe a existência de escritura pública levada a registro junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, sem o que, não há que se falar em sub-rogação do crédito tributário.

DAS ÁREAS DE UTILIZAÇÃO LIMITADA / RESERVA LEGAL

As áreas de utilização limitada/reserva legal, para fins de exclusão do cálculo do ITR, devem estar averbadas à margem da matrícula do imóvel em data anterior à do fato gerador do imposto.

DO VALOR DA TERRA NUA - VTN

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontados no SIPT, exige-se Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, que atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT, demonstrando, de forma convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (1º/01/2003), bem como, a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Intimada da decisão de primeira instância em 08/06/2012 (fl. 135), a Sociedade Industrial e Agrícola Fazenda Nova Grataú apresenta Recurso Voluntário em 09/07/2012 (fls. 137/170), sustentando, essencialmente, os mesmos argumentos defendidos em sua Impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheiro EDUARDO TADEU FARAH, Relator

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade.

Como visto do relatório, a autoridade fiscal efetuou a glosa integral das áreas declaradas como de utilização limitada (266,0 ha), além de rejeitar o VTN declarado de R\$ 6.000.000,00 ou R\$ 2.352,01/ha, sendo arbitrado o valor de R\$ 21.992.119,98, com base no valor médio de R\$ 8.620,98/ha indicado no SIPT (Sistema de Preços de Terras) da Receita Federal.

Antes de se entrar no mérito, cumpre enfrentar, de antemão, a preliminar suscitada pela recorrente.

Ilegitimidade passiva

Alega a contribuinte ilegitimidade passiva, uma vez que a propriedade rural denominada “Fazenda Nova Grataú” foi vendida ao Sr. Sebastião Emilio do Valle Neto e a Srª Luiza Helena Valle, em 11 de agosto de 2006, conforme consta da Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 76/81. Assim, de acordo com o art. 130 do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóveis, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes.

De início, cumpre reproduzir o art. 130 da Lei nº 5.172/66 (CTN), invocado pela recorrente como fundamento para exclusão da responsabilidade tributária:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria,

sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação”. (grifei)

Do exposto, verifica-se que a sub-rogação do crédito tributário na pessoa do adquirente está subordinada à carência de prova da quitação do tributo no corpo do título aquisitivo. Assim, compulsando-se a o Registro - R.02-13.817, fls. 183, constata-se que houve a venda da propriedade rural em 26 de maio de 2004, contudo, as partes acordaram o pagamento parcelado da propriedade a título “pro-solvendo”. Ocorre que, por decisão judicial, Registro R.03-13-817, fl. 184, foi suspenso os efeitos da Escritura Pública de Promessa de Venda. Após idas e vindas, o negócio restou finalmente concluído em 06 de outubro de 2009, consoante se extrai da transcrição do Registro AV.10-13.817, *verbis*:

*AV.10-13.817 - QUITAÇÃO DE PREÇO COM HOMOLOGAO.0 JUDICIAL: Nos termos da escritura pública de transação e outras avenças, lavrada nestas notas no Livro nº 282, fls. 132/136, Ato nº 052, datada de 20/08/2009, SOCIEDADE INDUSTRIAL AGRÍCOLA FAZENDA NOVA GRATAÚ LTDA; PAINNA LEMOS DE QUEIROZ (denominados Primeira e Segunda Transadoras); SEBASTIÃO EMÍLIO DO VALLE NETO, LUIZA HELENA VALLE, e, INIMA VALLE MACHADO (denominados Terceiro, Quarta e Quinto Transatores), todos já qualificados, resolveram por fim ao litígio entre eles com relação à escritura de compra e venda objeto dos registros sob nºs 11, 10 e 06 das matrículas nºs 2.899, 2.903 e 13.817 respectivamente, mediante o pagamento da quantia de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), pelos terceiro e quarta transatores à primeira transadora, a título de saldo do preço de venda do conjunto dos imóveis objetos das matrículas antes mencionadas, os terceiro e quarta transatores pagam à primeira transadora o valor acima descrito na data da assinatura deste instrumento, mediante a entrega dos cheques administrativos nºs 005688 e 005689, emitidos pelo Banco Bradesco S/A - agência 0459, que a primeira transadora declara expressamente ter recebido, conferido e achado conforme, em razão da entrega e do efetivo recebimento dos referidos cheques, as primeira e segunda transadoras dão quitação integral, irrevogável e irretroatável do valor e do preço da venda dos imóveis objetos da escritura de compra e venda que origem aos registros antes mencionados. **A presente transação e a quitação dela decorrente, foram homologadas por Sentença Judicial proferida em audiência realizada em 20/08/2009, cuja Ata foi extraída do processo nº 2007.003.013310-8, lavrada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, assinada pela Juíza de Direito Dra Juliana Bessa Ferraz. Custas: Já lançadas à margem da mat. 2899. (protocolado sob o nº 39.919 em 17/00/2009).- Angra dos -Reis, 06 de outubro de 2009.** (grifei)*

Pelo que se vê, a quitação do contrato de promessa de compra e venda só foi homologada, judicialmente, em 20/08/2009. Assim, na data da lavratura da exigência, 26/11/2007, fl. 01, a posse e a propriedade do imóvel era de fato da contribuinte.

Dessarte, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela recorrente.

Área de reserva legal

No que diz respeito à necessidade de averbação da área de reserva legal, compete deixar assentado que o § 8º do art. 16 da Lei nº 4.771/1965 - Código Florestal, com a redação dada pela MP nº 2.166-67/2001, determina seu registro à margem da inscrição de matrícula do imóvel:

Art.16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo: (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001) (Regulamento)

(...)

§8º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001) (grifei)

O Código Florestal passou a exigir a averbação no registro de propriedade do imóvel, fazendo com que a partir de então, sobre aquela área, o proprietário se submeta às limitações administrativas que lhe são impostas pela lei, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

Embora alegue a recorrente a desnecessidade da averbação, em razão da apresentação da cópia do ADA, fl. 83, além do Relatório de Vistoria do IBAMA, fls. 85/86, penso que tais documentos não dispensa a necessidade de averbação da referida área à margem da matrícula do imóvel.

No que tange à alegação de que a área declarada como de reserva legal se encontra localizada no Bioma Mata Atlântica, e, por isso, sujeita às restrições de uso impostas pelo inciso II do parágrafo primeiro do art. 10 da Lei nº 9393/1996, entendo que tal fato não tem o condão de excluir o montante de 266,0 ha da tributação do ITR, já que a glosa perpetrada pela fiscalização foi em razão da DITR entregue, bem como pela falta de apresentação da averbação a margem da matrícula do imóvel. Transcreve-se, outrossim, manifestação da autoridade recorrida sobre o pedido alternativo:

Também, o fato de essa área declarada como de reserva legal se encontrar localizada no Bioma Mata Atlântica, e, por isso, sujeita às restrições de uso impostas pela Lei nº 11.428/2006, não pode justificar a sua exclusão do ITR/2003, pois essas áreas somente passaram a ser contempladas, para efeito de exclusão de tributação, a partir do ITR, do exercício de 2007 (Florestas Nativas), com o advento da referida Lei, conforme, inclusive, consta do citado dispositivo legal (alínea “e” do inciso II do § 1º do art. 10 da Lei nº 9.393/96), nos seguintes termos:

“Art. 10 (...)

II - área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

(...)

e) cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração; (Incluído pela Lei nº 11.428, de 2006) Grifei.

Assim, além da falta de previsão legal para excluir tais áreas (florestas nativas) de tributação, à época do fato gerador do ITR/2003 (1º.01.2003, art. 1º da Lei nº 9.393/96), também há de se levar em consideração a perda da espontaneidade para efetuar qualquer alteração nos dados por ela informados na sua declaração do ITR/2003 e no respectivo ADA, nos termos do art. 138 do CTN c/c o disposto no art. 7º do Decreto nº 70.235/72 e, da mesma forma, no art. 33 do Decreto 7574/2011.

Portanto, não há como acatar com outra classificação (preservação permanente/interesse ecológico/floresta nativa), a área preteada pela Contribuinte na sua DITR/2003, como de utilização limitada/reserva legal, para efeito de exclusão da base de cálculo do ITR/2003.

Portanto, a área de reserva legal somente será considerada para efeito de exclusão da área tributada e aproveitável do imóvel quando devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, o que não ocorreu no presente caso.

Valor da Terra Nua

Quanto ao Valor da Terra Nua considerou a autoridade fiscal que o VTN declarado pela recorrente estava subavaliado, tendo em vista os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal em consonância ao art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/1996:

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios. (grifei)

Por sua vez, o art. 12, §1º, inciso II, da Lei nº 8.629/1993, cuja redação vigente à época da edição da Lei nº 9.393/1996 determina:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

a) localização do imóvel;

b) capacidade potencial da terra;

c) dimensão do imóvel.

§ 2º Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua a serem indenizados serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos estaduais encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado. (grifei)

Pelo que se vê, o fisco dispõe da prerrogativa estipulada em Lei de não aceitar informações prestadas pelo sujeito passivo, sempre que tais valores não mereçam fé. Todavia, a utilização do arbitramento com base no SIPT, deve-se apoiar em parâmetros previstos pelo legislador, inclusive a capacidade potencial da terra, informados pelas Secretarias de Agricultura dos Estados e Municípios.

No caso em exame, entretanto, o arbitramento se baseou única e exclusivamente na média de VTN declarados por outros contribuintes, cuja utilização não atende às exigências legais, como se verifica do extrato da tela do sistema da Receita Federal do Brasil de fls. 114-pdf. Nesse passo, entendo que não foram atendidos os requisitos previstos em lei para a realização do arbitramento, razão pela qual deve ser desconsiderado o VTN arbitrado pela autoridade fiscal. Esse é o entendimento majoritário deste Órgão, consoante a ementa destacada:

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO,

A menos que o contribuinte apresente Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, com elementos de convicção suficientes para demonstrar que o valor da terra nua é inferior ao valor constante do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal SIPT, autorizado está o fisco a arbitrá-lo.

O VTN médio declarado por município extraído do SIPT, obtido com base nos valores informados na DITR, não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra. O arbitramento deve ser efetuado com base nos valores fornecidos pelas Secretarias Estaduais ou Municipais e nas informações disponíveis nos autos em relação aos tipos de terra que compõem o imóvel. (Acórdão nº 2202-00.722) (grifei)

Ante a esses argumentos, deve-se restabelecer o VTN informado pela contribuinte em sua DITR/2003.

Processo nº 10073.720132/2007-36
Acórdão n.º **2201-002.675**

S2-C2T1
Fl. 7

Ante a todo o exposto, voto por rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, dar parcial provimento ao recurso para restabelecer o VTN informado pela contribuinte em sua DITR/2003.

Assinado Digitalmente
Eduardo Tadeu Farah

CÓPIA