



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

Processo n° 10218.720573/2009-16
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2101-002.104 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 12 de março de 2013
Matéria ITR
Recorrente FRANCISCO ORESTE LIBARDONI
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2006

SUJEIÇÃO PASSIVA. FALTA DE COMPROVAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE.

São contribuintes do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Transfere a propriedade do bem imóvel o registro da Escritura de Venda e Compra no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Na hipótese, a transferência da propriedade do imóvel não ficou comprovada, permanecendo o interessado como sujeito passivo do imposto.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os Membros do Colegiado, por voto de qualidade, em negar provimento ao recurso. Vencidos os conselheiros Alexandre Naoki Nishioka, Gilvanci Antônio de Oliveira Sousa e Eivance Canário da Silva, que davam provimento ao recurso. Redatora designada a conselheira Celia Maria de Souza Murphy.

(assinado digitalmente)

LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS - Presidente

(assinado digitalmente)

ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA - Relator

(assinado digitalmente)

CELIA MARIA DE SOUZA MURPHY - Redator designada

Participaram do julgamento os Conselheiros Luiz Eduardo de Oliveira Santos (Presidente), Alexandre Naoki Nishioka (Relator), José Raimundo Tosta Santos, Celia Maria de Souza Murphy, Gilvanci Antônio de Oliveira Sousa e Eivanice Canário da Silva.

Relatório

Trata-se de recurso voluntário (fls. 50/56) interposto em 23 de novembro de 2011 contra o acórdão de fls. 41/46, do qual o Recorrente teve ciência em 01 de novembro de 2011 (fl. 49), proferido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília (DF), que, por unanimidade de votos, julgou procedente a notificação de lançamento de fls. 01/04, lavrada em 06 de julho de 2009, em virtude da falta de recolhimento do imposto sobre a propriedade territorial rural, verificada no exercício de 2006.

O acórdão teve a seguinte ementa:

“ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR.

Exercício: 2006

DO SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA.

Cabe ser mantido o lançamento em nome do contribuinte, proprietário do imóvel à época do fato gerador do imposto, em razão da falta de comprovação da alienação do imóvel nos moldes da legislação pertinente, não havendo que se falar, portanto, em subrogação.

MATÉRIA NÃO IMPUGNADA – VTN ARBITRADO.

Considera-se não impugnadas as matérias que não tenham sido expressamente contestadas, conforme legislação processual.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido” (fl. 41).

Não se conformando, o Recorrente interpôs o recurso voluntário de fls. 50/56, pedindo a reforma do acórdão recorrido.

É o relatório.

Voto Vencido

Conselheiro Alexandre Naoki Nishioka, Relator

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

Verifica-se que o Recorrente não contestou o mérito da autuação, qual seja, o arbitramento do Valor da Terra Nua - VTN, limitando-se a alegar a ilegitimidade passiva em razão da venda do imóvel.

Como cediço, o imposto sobre a propriedade territorial rural, de competência da União, na forma do art. 153, VI, da Constituição, incide nas hipóteses previstas no art. 29 do Código Tributário Nacional, ora trazido à baila, *in verbis*:

“Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município.”

À guisa do disposto pelo Código Tributário Nacional, a União promulgou a Lei Federal n.º 9.393/96, que, na esteira do estatuído pelo art. 29 do CTN, instituiu, em seu art. 1º, como hipótese de incidência do tributo, a “*propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município*”.

Pois bem, alega o Recorrente que não deve figurar no pólo passivo da relação jurídico-tributária pelo fato de que teria, supostamente, procedido à prévia venda do imóvel objeto do lançamento, sendo a responsabilidade, portanto, da empresa adquirente.

Em relação ao citado aspecto, muito embora a DRJ tenha reconhecido a validade da escritura pública de compra e venda acostada pelo Recorrente aos autos (fls. 35/36), os julgadores da instância *a quo* entenderam que referido documento não seria hábil a comprovar a transferência da titularidade do imóvel, sendo necessária a apresentação de cópia do registro geral de imóveis, o qual atestaria a efetiva alienação do bem imóvel.

Em que pese ao entendimento formado pela instância *a quo*, tenho para mim que assiste razão ao Recorrente.

De fato, muito embora disponha o Código Civil que a efetiva troca de titularidade, para efeitos legais, ocorra por meio do registro no RGI, a escrituração, junto ao tabelião, da compra e venda de bem imóvel é dotada de fé pública, sendo o instrumento hábil a comprovar a efetivação da venda, ainda que posteriormente sujeita à averbação na matrícula do imóvel (RGI).

Vale destacar, aliás, que é vedado à União e, bem assim, aos órgãos que a compõem, na forma do quanto descrito no art. 19 da Constituição Federal, “*recusar fé aos documentos públicos*”, razão pela qual, também por este motivo, não seria cabível a exigência de outros documentos do Recorrente.

Sob esse prisma, portanto, sendo certo que o Recorrente logrou acostar aos autos a escritura de compra e venda, documento hábil a demonstrar a alienação de bem imóvel,

entendo que, em relação ao referido aspecto, restaria superada a questão probatória, na medida em que nada mais lhe poderia ser exigido, de acordo com a jurisprudência sedimentada por este CARF:

“AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DOCUMENTO PÚBLICO - Somente deixa de prevalecer a data, forma e valor da alienação constante da Escritura Pública de Compra e Venda, para os efeitos fiscais, quando restar provado de maneira inequívoca que o teor contratual da escritura não foi cumprido, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova de que a alienação deu-se da forma diversa. Assim, a Escritura Pública de Compra e Venda faz prova bastante de que a aquisição do imóvel deu-se na forma prevista na escritura. A alegação, desacompanhada de prova material, de que a forma de aquisição foi por valor diferente não tem o condão de sobrepujar o que foi contratado diante de tabelião juramentado.” (1º Conselho de Contribuintes, 4ª Câmara, Acórdão 104-18.853, relator Conselheiro Nelson Mallmann, j. em 09/07/2002)

Nesse sentido, portanto, havendo a comprovação da efetiva alienação do imóvel, verifica-se que o tributo deveria ter sido cobrado do adquirente, na medida em que, como se sabe, as obrigações tributárias relativas ao pagamento de ITR são de natureza *propter rem*, sendo exigíveis, apenas e tão somente, dos efetivos proprietários à época de sua cobrança.

A este respeito, cumpre trazer à colação o disposto pelo art. 130 do CTN, ora colacionado:

“Art. 130. Os **créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade**, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, **subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.**”

Assim sendo, havendo a comprovação, como visto, da transferência do imóvel para outro contribuinte, cumpre aferir se houve, na data da alienação, a apresentação pelo Recorrente de qualquer *prova de quitação* do ITR em relação ao período fiscalizado, de maneira a fazer recair sobre ele a responsabilidade pelos tributos devidos até a data da venda.

No que atine a esse ponto, verifica-se, de um breve compulsar do instrumento público, que o ora Recorrente deixou de apresentar, na data da elaboração da escritura pública, qualquer prova de quitação do ITR, limitando-se a acostar as seguintes certidões: (a) certidão de ônus reais, (b) certidão negativa de ação civil, (c) certidão negativa de feitos criminais, bem como (d) certidão negativa de interdição dos vendedores.

Em relação a eventuais débitos fiscais, pois, não há qualquer menção à apresentação de *prova de sua quitação*, normalmente feita a partir de certidão exarada pela SRF para este fim, havendo, para tanto, mera declaração de que não haveria quaisquer débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, assertiva esta que, por si só, não constitui *prova* da quitação dos tributos, tal como exigido pelo art. 130 do CTN.

Eis o teor da escritura pública:

“Pelas partes me foram apresentados ainda os seguintes documentos preconizados pela Lei Federal nº 7.433 de 18/12/1985 e Decreto 93.240 de 09/09/1986. Certidão negativa de ônus reais, certidão negativa de ação civil, certidão

negativa de feitos criminais, certidão negativa de interdição dos vendedores, cujas cópias ficam arquivadas nesta Serventia, em pasta própria. Declarando os outorgantes vendedores, através de seu representante legal, não existir nenhum débito fiscal sobre o bem transacionado.” (fl. 36)

Na esteira do exposto, portanto, entendo que, não havendo a exigência por parte do comprador da certidão específica relativa à quitação de débitos fiscais *propter rem*, tal como sói ocorrer em transações deste jaez, assumiu este o risco de sua inclusão no polo passivo de tais obrigações tributárias, ainda que em período anterior à sua aquisição, não sendo aplicável, portanto, a ressalva contida no art. 130, *in fine*, do CTN.

Assim, verificando-se a efetiva alienação do bem imóvel, bem como aferindo-se que não se aplicaria, *in casu*, a ressalva feita no art. 130, *in fine*, do CTN, entendo que cumpriria à fiscalização lavrar o auto de infração em face do adquirente, na medida em que, conforme explicitado, os débitos de ITR concernem ao objeto de obrigação *propter rem*.

Eis os motivos pelos quais voto no sentido de DAR provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA

Relator

Voto Vencedor

Conselheira Celia Maria de Souza Murphy

Em que pese aos fundamentos declinados pelo i. Conselheiro Alexandre Naoki Nishioka, peço vênia para divergir do seu entendimento, pelas razões a seguir deduzidas.

O litígio instaurado no presente processo centra-se na discussão quanto à sujeição passiva do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.

As medidas preparatórias para o lançamento, bem assim a Notificação de Lançamento (fls. 1 a 4) foram lavrados em nome de Francisco Oreste Libardoni, pessoa física que se identificou como contribuinte na Declaração do ITR correspondente ao exercício 2006 constante dos arquivos da Secretaria da Receita Federal do Brasil (fls. 11).

No caso em apreço, o lançamento, referente ao exercício 2006, efetivou-se em 17.7.2009, com a ciência do interessado (fls. 20).

Em 6 de agosto de 2009, o lançamento foi impugnado. Em sua defesa, o interessado ponderou que, em 2008, a propriedade foi vendida e que, em 2009 quando tomou ciência do lançamento, já não era mais o proprietário, razão pela qual houve erro na identificação do sujeito passivo. Especificou que, em 12 de março de 2008, o imóvel objeto do lançamento foi “outorgado para IMOBILIÁRIA CEITA CORE LIMITADA, inscrita no CNPJ n.º 07.786.555/0001-50, pelo valor de R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais)”, conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Livro 07 IHO – Folhas 138 e Verso, no Cartório Extrajudicial de Notas no Município de Pau D’Arco, Comarca de Redenção (PA). Às fls. 29 e 30 foi anexada a citada Escritura.

A 1.ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília não acolheu seus argumentos, e concluiu que, na época do “fato gerador”, o interessado era proprietário do imóvel, e, muito embora tenha apresentado a Escritura de Venda e Compra com data de 12.3.2008, salvo prova em contrário, tal título não foi levado a registro público no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.245, § 1º, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002).

No recurso voluntário, o interessado reiterou seus argumentos de defesa.

A Lei n.º 6.015, de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, define, em seu artigo 172, a competência Cartório de Registro de Imóveis:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art. 168 § 1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

O registro no Cartório de Registro de Imóveis é ato constitutivo da transferência da propriedade do imóvel do vendedor para o comprador, tal como esclarece Maria Helena Diniz (*Dicionário Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998. Volume 4, p. 101), ao afirmar que “Somente a intervenção estatal, realizada pelo oficial do Cartório Imobiliário, conferirá direitos reais, a partir da data em que se fizer o assentamento do imóvel. Antes do registro, o alienante continuará a ser o proprietário e responderá pelos encargos do prédio.”

Com efeito, o Código Civil brasileiro, no Livro III da Parte Especial, ao tratar da propriedade, especifica o momento da transmissão da propriedade dos bens imóveis nos casos de aquisição pelo registro do título:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

[...].

Sendo assim, antes do registro da Escritura de Venda e Compra de um imóvel no Cartório de Registro Imobiliário competente, não se transfere a propriedade do bem imóvel do vendedor para o comprador.

Sobre Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, previsto no artigo 153, VI, da Constituição Federal de 1988, o Código Tributário Nacional assim dispõe:

Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

Art. 30. A base do cálculo do imposto é o valor fundiário.

Art. 31. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

A Lei n.º 9.393, de 1996, que traça a regra-matriz de incidência do imposto, prevê, em seu artigo 1.º:

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

[...].

Na hipótese vertente, o interessado alega não ser sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural do imóvel denominado “Fazenda Libardoni”, por tê-lo vendido para “Imobiliária Ceita Core Limitada” e, diante disso, os atuais proprietários seriam responsáveis pelo ITR lançado. Entende o recorrente que o fato de não ter havido a transferência da propriedade mediante o registro da transação no Cartório de Registro de Imóveis não pode ser determinante para a definição da responsabilidade tributária. Acostou aos autos a Escritura de Venda e Compra às fls. 29 e 30.

Sem razão o recorrente.

Ocorre que, como visto, somente o registro da Escritura de Venda e Compra de um imóvel no Cartório de Registro de Imóveis constitui a transferência da propriedade do bem. Isto significa dizer que a Escritura de Venda e Compra, por si só, não comprova que, a partir da data de sua emissão e registro, no Tabelionato de Notas, a propriedade do imóvel passou a ser do terceiro nela indicado, no caso, “Imobiliária Ceita Core Limitada”. É que, apesar de constituir documento público, a Escritura de Venda e Compra registrada no Tabelionato de Notas, conforme anteriormente explicitado, não é instrumento hábil para constituir a transferência da propriedade do imóvel, tal como pretendido.

Por outro lado, não consta que a Escritura de Venda e Compra às fls. 29 e 30 tenha sido levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, constituindo a transferência a propriedade do imóvel para o terceiro indicado no referido documento. Desse modo, na data do “fato gerador”, bem assim, na data do lançamento, o recorrente permanecia na condição proprietário do imóvel.

Por essas razões, não ficou comprovada a alegação de que, na data do lançamento, o interessado já não era proprietário do imóvel rural fiscalizado. Conforme adrede salientado, até que a Escritura de Venda e Compra seja levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis, o recorrente permanece, para todos os efeitos legais, na condição de proprietário. É, portanto, o sujeito passivo do ITR.

Por fim, também não há que se alegar que, com a Escritura de Venda e Compra, transferiu-se a posse do imóvel para o terceiro identificado e, por esse motivo, o sujeito passivo do imposto seria o possuidor do imóvel, na pessoa do adquirente. É que, havendo a concomitância entre a posse direta do possuidor e a posse indireta do proprietário, o imposto sobre o patrimônio poderia ser exigido de qualquer um deles, mas não caberia a ilegitimidade passiva do alienante. Nesse sentido, trazemos à colação excerto do voto condutor do Acórdão n.º 9202-002.097, proferido pela 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais, na Sessão de 9 de maio de 2012, da lavra do i. Conselheiro Luiz Eduardo de Oliveira Santos:

“O recorrente também afirma que, desde a assinatura do contrato de compra e venda, em 01/01/2001, ocorreu a imissão da posse pelo adquirente, que teria passado a ser responsável pelos tributos. Saliente-se, entretanto, que não há divergência comprovada quanto a esse ponto e, portanto, não cabe sequer conhecê-lo.

Todavia, caso fosse essa a divergência a ser enfrentada, esclareço meu entendimento de que, havendo a concomitância entre a posse direta do titular do domínio útil ou possuidor e a posse indireta do proprietário, o imposto sobre o patrimônio poderia ser exigido de qualquer um dos sujeitos passivos “coexistentes” mas não caberia a ilegitimidade passiva do alienante. Aliás, essa é a exegese definitivamente consolidada pelo STJ sob a sistemática do art. 543 C do CPC por meio do REsp nº 1.073.846 SP, julgado em 25/11/2009, cuja decisão deve ser seguida pelo CARF, em atenção ao art. 62 A do RICARF.”

Referido Acórdão contou com a seguinte ementa:

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE
TERRITORIAL RURAL ITR*

Exercício: 2001, 2002

*SUJEIÇÃO PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE
APÓS O FATO GERADOR. RESSALVA DE QUITAÇÃO DO
TRIBUTO. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE.*

*O crédito tributário relativo ao ITR, cujo fato gerador é a
propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel rural, subroga-
se na pessoa do respectivo adquirente, salvo quando conste do
título a prova de sua quitação.*

*Hipótese em que a transferência da propriedade do imóvel
ocorreu após a ocorrência do fato gerador, com a ressalva no
título da quitação do ITR, permanecendo o alienante responsável
pelos tributos anteriores.*

Recurso especial negado.

Neste mesmo sentido, o Acórdão n.º 2801-000.954, de 22.9.2010, proferido pela 1.ª Turma Especial da Segunda Seção de Julgamento, cujo Relator foi o i. Conselheiro Julio Cezar da Fonseca Furtado:

*IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL –
ITR*

Exercício: 2005

*DA LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO DO
IMÓVEL.*

*Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador
seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, de
acordo com o artigo 130 do CTN, subrogam-se na pessoa dos
respectivos adquirentes. Para definitiva transferência de
propriedade em casos de alienação de imóveis sobre os quais
incide o ITR é indispensável à realização de registro do título
translativo junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
Recurso Voluntário Negado.*

Pelas razões expostas, em consonância com recentes decisões deste Conselho sobre o tema, entendo ter sido correto o lançamento perpetrado contra Francisco Oreste Libardoni, mantido pelo órgão julgador **a quo**, eis que não ficou comprovado nos autos que, na época dos fatos, o recorrente já não era proprietário do imóvel rural denominado “Fazenda Libardoni”.

(assinado digitalmente)

Celia Maria de Souza Murphy

Processo nº 10218.720573/2009-16
Acórdão n.º **2101-002.104**

S2-C1T1
Fl. 69

CÓPIA