



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

Processo n° 10983.721720/2013-72
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2202-003.812 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 06 de abril de 2017
Matéria ITR
Recorrente ANNITA HOEPCKE DA SILVA
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2010

LANÇAMENTO DE OFÍCIO. VALOR DA TERRA NUA (VTN).
ARBITRAMENTO.

Lançamento é o ato administrativo vinculado, declaratório do nascimento da obrigação principal, mediante o qual se procede à identificação dos sujeitos dessa relação, bem como à apuração do valor a ser pago a título de tributo, conferindo-se exigibilidade ao crédito correspondente. O crédito tributário, uma vez constituído pelo lançamento, tem que ser, por definição, líquido, certo e exigível.

O registro imobiliário é um documento público de alto valor. Entretanto, no caso, pode-se concluir que ele é incerto e impreciso. Existem várias manifestações técnicas e uma decisão judicial que claramente reconhece que a área real não corresponde àquela que existe registrada.

O lançamento de ofício deve considerar, no arbitramento do VTN, por expressa previsão legal, a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel. Na ausência ou incerteza de tais informações, o arbitramento não pode prevalecer.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

Marco Aurélio de Oliveira Barbosa – Presidente.

(assinado digitalmente)

Marcio Henrique Sales Parada - Relator.

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Marco Aurélio de Oliveira Barbosa, Júnia Roberta Gouveia Sampaio, Dilson Jatahy Fonseca Neto, Martin da Silva Gesto, Cecília Dutra Pillar e Marcio Henrique Sales Parada.

Relatório

Adoto como relatório, em parte, aquele utilizado por ocasião da Resolução nº 2202-000.661, desta Turma Ordinária, de 18 de fevereiro de 2016, complementando-o ao final (fl. 464):

*Por meio da Notificação de Lançamento nº 09201/00213/2013 de fls. 02/06, emitida, em 09.12.2013, a contribuinte identificada no preâmbulo foi intimada a recolher o crédito tributário, no montante de **R\$ 1.158.372,25**, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2010, acrescido de multa lançada (75%) e juros de mora, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Santa Terezinha”, cadastrado na RFB sob o nº **4.631.499-7**, com área declarada de **855,1 ha**, localizado no Município de Tijucas/SC.*

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão da DITR/2010 incidentes em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 09201/00029/2013 de fls. 09/12, para a contribuinte apresentar o seguinte documento de prova:

Para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado: Laudo de avaliação do Valor da Terra Nua emitido por engenheiro agrônomo/florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT

A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do VTN, com base nas informações do SIPT, nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2010 no valor de: Várzea sistematizada – R\$20.000,00; Terra de primeira – R\$20.000,00; Terra de segunda – R\$ 10.000,00.

Em resposta ao Termo de Intimação Fiscal, a contribuinte apresentou a correspondência de fls. 190/191, acompanhada com os documentos de fls. 192/207.

*No procedimento de análise e verificação da documentação apresentada e das informações constantes da DITR/2010, a fiscalização resolveu reduzir a área total de **855,1 ha** para **601,5 ha**, além de alterar o VTN declarado de **R\$1.000,00 (R\$1,17/ha)**, que considerou subavaliado, arbitrando o valor de **R\$12.030.000,00 (R\$20.000,00/ha)**, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, com conseqüente aumento da VTN tributável, e disto resultando o*

imposto suplementar de R\$565.363,00, conforme demonstrado às fls. 05.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais da infração, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 03/04 e 06.

Da Impugnação

Cientificada do lançamento, em 16.12.2013, às fls. 07, ingressou a contribuinte, em 10.01.2014, às fls. 13, com sua impugnação de fls. 13/34, instruída com os documentos de fls. 35/189, alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

(...)

Voto.

A impugnante alega a não ocorrência do fato gerador, em virtude de invasão da área e da perda da propriedade, nos termos dos artigos 1.275, III e 1.276 do Código Civil, que trata do abandono do imóvel.

Requer, ainda, o cancelamento da exigência porque restaria demonstrado que houve sobreposição de matrículas imobiliárias, o que implicaria na inexistência de fato do imóvel tributado e, caso superadas essas alegações, requer o afastamento da exigência, argumentando que haveria erro de identificação do sujeito passivo, posto que o imóvel foi invadido. Solicita, também, o afastamento da exigência, porque haveria a possibilidade de dupla exigência do tributo, vez que não haveria verificação do pagamento do ITR por parte do possessor.

(...)

A contribuinte alega que o imóvel, ou parte dele, se localiza na zona urbana do município de Tijucas/SC, estando excluído da incidência do ITR, desde a edição das Lei Municipais nº 237/69, nº 1.446/97 e nº 1.515/98, às fls. 165/167.

(...)

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a Autoridade Fiscal que houve subavaliação, 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 9.393/96, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel na DITR/2010, de R\$1.000,00 (R\$1,17/ha), foi aumentado para R\$12.030.000,00 (R\$20.000,00/ha), valor este apurado com base no valor apontado no SIPT, por aptidão agrícola, no caso para áreas de “terra de primeira”, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura/SC, como consta no extrato do SIPT, às fls. 216, e na Descrição dos Fatos, às fls. 04.

O julgamento recorrido analisou longamente cada um destes tópicos para concluir que:

a) ao entregar a DITR, tributo sujeito a lançamento por homologação, a requerente assumiu a condição de contribuinte do ITR e passou a ser responsável pelo pagamento do tributo por ela apurado nessa declaração, bem como pelo crédito tributário apurado em procedimento de fiscalização, em discussão neste Processo. Quanto à existência de posseiros no imóvel, é preciso dizer que esse fato não muda em nada a situação da contribuinte, que continua sendo sujeito passivo da obrigação tributária, na condição de proprietária do referido imóvel rural. Cabia a ela comprovar nos autos, com documentação hábil e idônea, que à época do fato gerador do imposto (1º.01.2010), não se enquadrava na condição de Contribuinte, por não ser a legítima proprietária do imóvel (NIRF nº 4.631.4997).

Assim os documentos acostados aos autos, por si sós, não autorizam a que se reconheça que o imóvel não existe, que existe sobreposição de áreas ou que a contribuinte tenha perdido a propriedade, para efeito de apuração do ITR, do exercício de 2009, fazendo-se necessário comprovar nos autos que tenha sido providenciada a necessária retificação do registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973 (Lei de Registros Públicos). Ademais a impugnante veio apresentando suas DITR, até a DITR/2013, que era a última declaração processada, até aquela data. Além disso, o cadastro do imóvel continua ATIVO no CAFIR. Portanto, não comprovado nos autos que o registro do imóvel foi anulado/cancelado/alterado, antes da ocorrência do fato gerador do ITR (1º.01.2010), cabe manter a impugnante na condição de sujeito passivo da obrigação tributária exigida neste processo.

b) é escorreita a alteração da área total do imóvel de **855,1 ha** para **601,5 ha**, realizada pela fiscalização, com base nas matrículas de registro do imóvel, conforme consta expressa e detalhadamente na Descrição dos Fatos, às fls. 03/04.

c) os documentos juntados pela impugnante não permitem concluir que a área fazia parte do perímetro urbano do município de sua localização em 1º de janeiro de 2010, data do fato gerador do ITR.

d) caracterizada a subavaliação do VTN declarado, só restava à Autoridade Fiscal arbitrar novo valor de terra nua para efeito de cálculo do ITR desse exercício, em obediência ao disposto no art. 14 da Lei nº 9.393/1996 e art. 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR), sendo observado, nessa oportunidade, o valor apontado (terra de primeira = **R\$20.000,00/ha**) no SIPT dentre os diversos tipos de terras (aptidão agrícola).

e) o lançamento decorreu de procedimento de revisão de declaração, e, portanto, não há nenhum óbice a que tal revisão seja realizada apenas com base em provas documentais.

A realização de perícia, por sua vez, somente se justifica quando o exame das provas apresentadas não possa ser realizado pelo

julgador, em razão da complexidade e da necessidade de conhecimentos técnicos específicos.

*Assim, reputou-se **improcedente a impugnação** apresentada.*

Cientificada dessa decisão em 09 de março de 2015 (AR na folha 237), a contribuinte apresentou recurso voluntário em 08 de abril de 2015 (protocolo na folha 240), onde, em síntese, assim manifesta sua inconformidade com o acórdão recorrido:

*a) **Diligências ou perícias** apesar de durante a fase que precedeu a lavratura da Notificação de Lançamento ter indicado que o imóvel localiza-se em zona urbana do Município, ter apresentado negativa de propriedade e informação do INCRA sobre ausência de imóveis cadastrados em seu nome, a auditoria fiscal não empreendeu nenhuma verificação fática da situação;*

*b) **Inexistência das áreas e sobreposição** adquiriu duas glebas, contíguas: uma por herança de seu pai, outra por usucapião. Após alienações parciais, a Fiscalização encontrou uma área somada de 601,5 hectares. Mas na realidade, da área original de 855,1 hectares grande parte não pertence à contribuinte há décadas e a parcela remanescente foi alienada. Assim, não é proprietária e não possui uso/gozo ou fruto da área indicada pela Fiscalização. Nesse sentido, empreendeu estudo com a contratação de profissional para "descobrir se a área remanescente nas matrículas, de 601,5 hectares, tributada, estava registrada em duplicidade no registro de imóveis". O resultado topográfico demonstra que considerando-se as matrículas que circundam as suas, de fato a área descrita nas escrituras da contribuinte não existe mais. A existência de áreas remanescentes em matrículas de sua propriedade decorre de erros na delimitação quando da elaboração das escrituras originais ocorridas em 1950 e 1955;*

*c) **Ilegitimidade passiva** ao eleger o possuidor como sujeito passivo, o legislador pretendeu eximir a pessoa indicada no registro imobiliário, quando a mesma não detém qualquer ingerência sobre a área. Nesse caso, as obrigações do ITR são de quem se encontra na posse do imóvel. A fiscalização deveria identificar os ocupantes do imóvel, que também se qualificam como sujeitos passivos, para verificar se os mesmos já apresentaram a respectiva declaração e pagamento do mesmo tributo.*

*d) **O imóvel localizado no perímetro urbano** o imóvel objeto da análise refere-se a uma área única e ao serem analisadas as averbações contidas nas matrículas, é possível reconhecer que os terrenos contíguos ao tributado estão dentro do perímetro urbano. O lançamento é ilícito porque não considerou alterações promovidas no perímetro urbano.*

*e) **definição do VTN e arbitramento** inexistindo a terra de fato, impossível ao contribuinte apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel. Assim, a única solução possível é o arbitramento. Dentre os tipos de terra existentes no sistema informativo, com*

base em levantamentos realizados pela Secretaria de Agricultura, a Fiscalização optou por "terras de primeira", por ser o tipo mais comum no Município de Tijuca. Mantendo esse entendimento, em suma, a decisão recorrida não pretende tributar o terreno específico registrado em nome do contribuinte, mas o terreno médio da região Tijuca, o que contraria o mais elementar conceito de lançamento tributário.

f) nulidade da decisão recorrida e cerceamento de defesa deve-se anular a decisão da DRJ que cerceou o direito de defesa ao indeferir a realização de perícia e diligência.

À vista de todas essas suas alegações, PEDE a contribuinte que o processo tenha tramitação prioritária (Estatuto do Idoso); expressa indicação dos advogados signatários no relatório; extinção do crédito pela decadência ou cancelamento da exigência pela inoccorrência de fato gerador e/ou pelo reconhecimento de sobreposição de matrículas imobiliárias e/ou por erro na identificação do sujeito passivo e/ou pela imprecisão do lançamento ou, ainda, que seja determinada diligência ou perícia que responda aos quesitos que o recurso apontou. Considere-se ainda o cancelamento da exigência uma vez que a área tributada encontra-se dentro dos limites urbanos e/ou a anulação da autuação por ter indevidamente arbitrado ser o imóvel "terra de primeira", conforme relatado, ou a anulação da decisão recorrida por não ter determinado a realização de diligência/perícia requeridas.

Em atendimento ao requerimento efetuado, registro que o recurso anexado aos autos pela Unidade preparadora vem com o timbre Capella, Fogaça e Suzin Advogados Associados e em nome de Anderson Jacob Suzin OAB/ SC 14.344, Patrícia Fogaça OAB/ SC 14.857 e Vicente Lisboa Capella OAB/ SC 16.200, mas firmado apenas por esse último.

Ao analisar a questão, resolveu-se pela conversão do julgamento em diligência, nos seguintes termos (fl. 473):

... para que a Repartição de Origem (DRFB) verifique e esclareça, de forma conclusiva, três pontos:

a) considerando que foi apresentado um Relatório técnico de folhas 355 e ss., que após analisar as matrículas imobiliárias em questão, afirma que "a área que existia fisicamente foi a área vendida que compõe as averbações da matrícula 24.860"; e considerando o princípio da verdade material, manifeste-se sobre a pertinência de tal relatório e dos mapas acostados que o subsidiam;

b) se o imóvel em questão, em 1º de janeiro de 2010, realmente estava total ou parcialmente inserido na zona urbana do Município de Tijuca, a partir da análise da legislação municipal, das matrículas imobiliárias, do memorial descritivo apresentado com responsabilidade técnica citado neste Voto e,

se entender necessário, verificação local e diligências na Prefeitura Municipal e Cartório, e

c) caso entenda que subsiste área a ser tributada, considerando que foi utilizado o parâmetro "terra de primeira" para arbitramento do valor da terra nua do imóvel em questão, verificar se o imóvel realmente se enquadra nessa classificação ou, na inexistência de elementos fáticos que assim o caracterizem, a possibilidade de empregar outro parâmetro, mais benéfico ao contribuinte, dentre os disponibilizados.

*Ainda, dê **ciência ao contribuinte** do teor desta Resolução e do resultado da diligência para, querendo, manifestar-se no prazo legal.*

A Delegacia da Receita Federal em Florianópolis/SC apresentou um extenso e detalhado relatório de diligência nas folhas 1351 e ss, ao final indicando toda a documentação em que se baseou e que foi anexada aos autos.

O contribuinte intimado sobre o relatório de diligência manifestou-se nas fls. 1391 e ss. Anexou ainda missiva elaborada por Engenheiro Agrônomo com registro no CREA (fl. 1408/9) que trata sobre as conclusões do relatório de diligência.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Marcio Henrique Sales Parada, Relator.

O recurso é tempestivo, conforme relatado, e, atendidas as demais disposições legais, dele tomo conhecimento.

Conforme relatado, a ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão da DITR/2010 incidentes em malha valor, após análise e verificação da documentação apresentada e das informações prestadas pela contribuinte, resolveu reduzir a área total do imóvel de **855,1 ha** para **601,5 ha**, além de alterar o VTN declarado de **R\$1.000,00 (R\$1,17/ha)**, que considerou subavaliado, para o valor de **R\$12.030.000,00 (R\$20.000,00/ha)**, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, com conseqüente aumento da VTN tributável, disto resultando o imposto suplementar de **R\$ 565.363,00**, conforme demonstrado às fls. 05.

Segundo Regina Helena Costa, "*lançamento é o ato administrativo vinculado, declaratório do nascimento da obrigação principal, mediante o qual se procede à identificação dos sujeitos dessa relação, bem como à apuração do valor a ser pago a título de tributo, conferindo-se exigibilidade ao crédito correspondente*". (in Curso de Direito Tributário, 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2012, p. 237)

O ITR é tributo sujeito a lançamento por homologação, nos termos da Lei nº 9.393, de 1996, cabendo ao sujeito passivo verificar a ocorrência do fato gerador, calcular o montante devido e efetuar o pagamento no prazo estabelecido. Cabe ao Fisco apenas cancelar tal apuração, quando a entenda incorreta, ou rever de ofício a atividade do contribuinte,

quando verifique omissão ou inexatidão, rejeitando os valores por ele indicados como devidos e efetuando o lançamento que entender correto.

De qualquer forma, o crédito tributário, uma vez constituído pelo lançamento, tem que ser, por definição, líquido, certo e exigível.

No caso presente, efetuada a correção de ofício no lançamento anteriormente efetuado, a contribuinte, no curso do processo administrativo de exigência fiscal, questiona a existência da área, sua extensão, sua localização e a correção do registro público que subsidiou em parte as alterações efetuadas pela autoridade fiscal.

A diligência determinada objetivou esclarecer esses pontos, inclusive trazendo aos autos manifestações da autoridade fiscal, da prefeitura, do registro de imóveis e de técnicos profissionais.

O Auditor Fiscal inicia suas considerações dizendo que o serviço de fiscalização da DRF Florianópolis não é o destinatário mais qualificado para elaborar laudo acerca de trabalho de topografia e agrimensura. Diz ainda que não lhe cabe manifestar sobre "a solução do contencioso".

O Decreto nº 70.235, de 1972, artigo 18, § 1º diz que determinada a realização de diligência ou perícia, a autoridade designará servidor para, como perito da União, a ela proceder e intimará o perito do sujeito passivo a realizar o exame requerido, cabendo a ambos apresentar os respectivos laudos. Já no artigo 20, o mesmo diploma legal estabelece que no âmbito da Secretaria da Receita Federal, a designação de servidor para proceder aos exames relativos a diligências ou perícias recairá sobre Auditor-Fiscal.

Assim, uma vez que foi apresentado laudo pelo perito do sujeito passivo, que contradiz as bases empregadas no lançamento fiscal, o objetivo do primeiro tópico da diligência era que, cumprindo o previsto em lei, conforme acima mencionado, a Receita Federal, mediante o servidor competente, pudesse fazer sua manifestação técnica. Não se pretendeu que fosse analisado o recurso do contribuinte, mas o laudo técnico, que é apenas uma das provas que constam dos autos e que só foi apresentada após o recurso voluntário, portanto, não houvera ainda, neste curso, oportunidade da fiscalização apreciá-lo.

Se a Delegacia da Receita Federal em Florianópolis não é o melhor destinatário, é de se perquirir quem mais, no 'mundo' regulado pelo Decreto acima citado, seria?

Mesmo assim, o relatório fiscal executou o que se pretendia. Foi profundo, metucioso, pormenorizado e, sem dúvida, resultante de grande empenho, analisando as considerações do técnico agrimensurador.

Aplica-se, para registro, ao caso, o Art. 16, § 4º alínea 'c', do Decreto 70.235, de 1972, em relação à aceitação das provas, uma vez que a DRJ ressaltara que *"... assim os documentos acostados aos autos, por si sós, não autorizam a que se reconheça que o imóvel não existe, que existe sobreposição de áreas ou que a contribuinte tenha perdido a propriedade, para efeito de apuração do ITR..."* fazendo com que a contribuinte trouxesse novos documentos, no intuito de robustecer o conjunto probatório e alegações já anteriormente apresentadas, homenageando-se assim os princípios da ampla defesa, do contraditório e da verdade material.

A autoridade fiscal autuante disse que:

Analisando-se a documentação verifica-se que são duas áreas de terras contínuas, cadastradas no INCRA sob o mesmo código e são denominadas de Fazenda Santa Terezinha. A matrícula 24.859 consiste de propriedade com 2.023.000,00 metros quadrados e possui Contrato de Arrendamento celebrado em 30/09/1980 averbado na matrícula. A matrícula 24.860 consiste de propriedade com 6.528.670,00 metros quadrados, tendo sido transmitidos: 984.191,00 metros quadrados para Banestado Leasing S.A. gerando a matrícula 29.555 e 1.522.000,00 metros quadrados para Viabilização de Talentos Humanos S/C Ltda. Gerando a matrícula 29.624. Portanto, da matrícula 24.860 remanescem 3.992.479,00 metros quadrados e possui Contrato de Arrendamento celebrado em 30/09/1980 averbado na matrícula. Conclui-se que a área do imóvel remanescente é de 6.015.479,00 metros quadrados equivalentes a 601,5 hectares. Pelo Ofício do INCRA, em 2012 não existe imóvel rural cadastrado em nome da fiscalizada. Portanto, a área da propriedade será retificada para 601,5 ha.

O que se debate é se a área remanescente das matrículas imobiliárias tem realmente 601,5 hectares e, se de fato existir área remanescente, se uma parte dela está ou não compreendida pelo perímetro urbano e invadida por terceiros.

A contribuinte contratou um perito para proceder à análise documental das matrículas imobiliárias nº 24.859 e 24.860. Diz o relatório de diligência que *"o perito não conseguiu definir a exata localização e a dimensão do imóvel de matrícula nº 24.859."* Em relação à outra matrícula, concluiu o perito que *"a área indicada no levantamento planimétrico não representa a área real"*.

Mas o relatório lança dúvidas sobre a análise dimensional do levantamento e conclui que *"como os valores obtidos pelo técnico com o auxílio de um escalímetro não correspondem às dimensões contidas na descrição do imóvel, a análise dimensional resta prejudicada"*.

Outra dúvida é sobre a localização do imóvel, a partir de seus confrontantes. O auditor fiscal, ao elaborar um quadro com os confrontantes das duas matrículas concluiu que *"conforme o quadro acima, as certidões das Matrículas nº 24.859 e nº 24.860 apresentam indícios de que há confrontantes em comum para as duas áreas nos lados Norte, Sul e Leste"*. Conforme o relatório de diligência, *"no entendimento do técnico agrimensor, a existência de confrontantes em comum para os imóveis de Matrícula nº 24.859 (fl. 35) e Matrícula nº 24.860 (fl. 38) seria um indício de que teria havido a sobreposição de áreas."*

Além disso, no estudo apresentado pela contribuinte, o perito sustenta que não haveria área remanescente, porque toda ela teria sido alienada. Entretanto, o lançamento baseou-se nas informações contidas nas matrículas imobiliárias, encontrando uma área de 601,5 ha.

O Registro de Imóveis de Tijucas foi intimado a prestar esclarecimentos acerca da sobreposição das áreas dos imóveis de matrículas nº 24.859 e nº 24.860 e informou que aquele *"Ofício Registral Imobiliário não conta com meios para afirmar se existem áreas"*

sobrepostas aquelas abordadas pelas matrículas nº 24.859 e 24.860". Concluiu o relatório do Auditor Fiscal que "a diligência junto ao Registro de Imóveis de Tijucas-SC resultou infrutífera".

Parte da área, que segundo o registro, originalmente pertencia à interessada foi alienada/desmembrada. Ela alega que essas áreas deveriam então estar confrontantes com a área remanescente, mas estão na realidade confinadas por terrenos de terceiros.

Um dos confrontantes, Luiz Carlos Galloti Bayer, foi intimado pela fiscalização a indicar quem seriam seus vizinhos. Em resumo, a fiscalização diz que "*ocorre que no levantamento topográfico apresentado pelo Sr. Luiz Carlos, referente à Matrícula nº 2.908 não consta nenhuma área de propriedade da Sr^a Annita Hoepcke da Silva (fl. 533)".*

De outro lado, em outra circularização, diz também que:

No lado sul, os confrontantes são os imóveis de matrículas nºs 32.275, 32.276 e 32.277, de propriedade da empresa COTA Empreendimentos Imobiliários (fls. 279).

Conforme as certidões dos imóveis citados acima (fls. 537 a 541), nenhuma das áreas pertencentes à empresa COTA confronta com terras pertencentes à Sr.^a Annita Hoepcke da Silva.

Existiu uma longa discussão judicial entre a contribuinte e a empresa **Reflorestec** sobre um contrato de arrendamento para reflorestamento, com manifestações periciais. O contrato não teria sido executado, porque a área a ser reflorestada não existia na totalidade. Conforme destacou a diligência, ao final o Juiz do caso entendeu que:

Observa-se que o terreno, antes mesmo da realização do contrato, conforme análise das fotos que datam de 1978, já havia sido invadido por posseiros e já existiam atividades agropecuárias e extrativistas desenvolvidas no local, fato este omitido pela parte autora, que imputou a responsabilidade pelo esbulho exclusivamente à requerida. De igual modo, imputou a ré a responsabilidade exclusiva pela pouca área plantada, quando a área total desde o início, não se encontrava liberada. Portanto, diante do que restou apurado nos autos, não há como acolher os pleitos formulados pela parte autora. [...]. (fl. 1095).

Havendo dúvidas, ainda, sobre a localização dos imóveis, uma vez que a Recorrente alega que, se existirem terrenos remanescentes, eles estariam em área urbana, foi realizada diligência junto à Prefeitura Municipal de Tijucas (fl. 521). Por meio de ofício, o Procurador Geral do Município de Tijucas apresentou a seguinte resposta:

"[...] venho por meio deste informar que não é possível precisar a localização dos imóveis descritos nas matrículas nº 24.859 e 24.860, bem como se estão inseridos em perímetro urbano do Município de Tijucas.

Isso porque a descrição dos imóveis é antiga (extremantes e ruas, principalmente) e não possui coordenadas georreferenciadas, informações indispensáveis para análise dos requerimentos".

O relatório fiscal analisou ainda a questão dos confrontantes COTA e Luiz Carlos Galloti Bayer e verificou que os terrenos de propriedade da empresa estão em área urbana, já os terrenos de propriedade da pessoa física estão registrados como rurais.

Ao analisar os dados obtidos, disse o Auditor Fiscal que:

Portanto, não foi possível determinar, de forma cabal, se o imóvel de NIRF 4.631.499-7 estava total ou parcialmente inserido na zona urbana do Município de Tijucas.

Por fim, existe uma questão sobre o arbitramento do VTN do imóvel, empreendido pela autoridade fiscal. Conforme se expôs por ocasião da resolução nº 2202-000.661, a tela informadora do sistema SIPT para o exercício de 2010 encontra-se na folha 216, onde verifica-se, para o Município de Tijucas, três tipos de aptidão agrícola diferentes, com valores por hectare que variam de R\$ 10.000,00 a R\$ 20.000,00. Existe uma diferença bastante significativa, portanto.

Neste lançamento, a auditora fiscal utilizou o parâmetro "terra de primeira", pela justificativa que "*... utilizando-se o preço mais comum do tipo de terra de primeira para o município de Tijucas: R\$ 12.000,00 por hectare em 2008, R\$ 20.000,00 por hectare em 2009 e 2010.*"

Assim como não se vem aceitando neste Conselho a utilização do VTN-médio por hectare a partir do universo das DITR apresentadas pelos contribuintes para determinado Município, entendo que utilizar determinado parâmetro porque é "*o mais comum naquele município*", mesmo a Secretaria Estadual informando a existência de três diferentes tipos de aptidão agrícola, fere a possibilidade de arbitramento.

Observo que a mesma fiscalização, ao efetuar autuação no mesmo imóvel, formalizada no processo 11516.004151/2010-23, em relação aos exercícios de 2005 a 2007, entendeu pelo arbitramento "*utilizando-se o preço mais comum do tipo de terra de campo ou reflorestamento para o município de Tijucas*".

O relatório de diligência reconhece que "*no caso em tela, a opção menos gravosa para a contribuinte é a classificação da terra como sendo "terra de segunda (fl. 216)".*

A contribuinte manifestou-se, através de seus representantes legais, sobre o relatório de diligência, na folha 1391 e ss. Ali questiona as disposições do relatório. Em suma, diz que uma de suas mais contundentes provas de que a área é menor do que está registrada é a ação judicial contra a Reflorestec, fundada em 2010, onde se "*reconheceu que antes de 1978 já existiam outros possuidores no terreno e que a área entregue para arrendamento era, de fato, menor que o tamanho descrito.*" A área que se apurou existir de fato, então, foi alienada.

Diz também que foram acostadas matrículas imobiliárias, com a mesma força comprobatória da utilizada para iniciar a presente cobrança, demonstrando que, na área onde seria localizado o terreno da contribuinte, existem outros proprietários.

O Auditor Fiscal levantou a questão sobre o fato de "*perante à cobrança de ITR, a Sr.^a Annita alega que não há área rural, mas no Registro de Imóveis a interessada mantém as matrículas ativas*". Disse e grifou mais que "*a interessada não deixa claro o motivo*

pelos quais, transcorridos todos esses anos, não providenciou a necessária retificação das matrículas nº 24.859 e 24.860 junto ao Registro de Imóveis, como preceitua o art. 212, da Lei nº 6015, de 31/12/1973 (Lei de Registros Públicos)".

Em sua manifestação, a contribuinte traz que após a ação judicial em face da Reflorestec e de levantamentos topográficos, alienando-se o que realmente existia:

"... dever-se-ia ter adequado a matrícula do imóvel à área real, ou seja, retificado as matrículas originárias (24.859 e 24.860) indicando que a área total existente era de 2.536.191,00m², e não 8.551.670m². Com isso a transferência das áreas teria posto fim a qualquer registro de propriedade da Contribuinte no Registro de Imóveis de em Tijucas/SC. No entanto, por desconhecimento técnico dos envolvidos, segregou-se a parte vendida (2.536.191,00m²) da parcela da área total indicada nas matrículas imobiliárias. Com o equívoco, remanesceu um registro formal de uma área de 6.015.479,00m² (2.023.000m² na matrícula 24.859 e 3.992.479,00m² na matrícula nº 24.860) que não correspondente à verdade real".

Por fim, existe uma manifestação do Engenheiro Agrônomo e Técnico em agrimensura Maurício Torres, com registro no CREA. O profissional explica sobre as conclusões do relatório de diligência, que se a "planta esclarecedora" não serve de base para os equívocos apontados pelo perito, sobre a medição do terreno, a mesma também foi utilizada para a realização da matrícula imobiliária, concluindo que ela não pode ser tratada como "um simples croqui", pois é o único documento existente. Fala ainda do uso técnico do escalímetro e que a *"análise feita através da escala da planta não está equivocada, e ela nos dá sim a noção real de qual seria a área (aproximadamente) a ser usucapida na ação de 1956."*

O registro imobiliário, de fato, é um documento público de alto valor. Entretanto, pelo todo aqui exposto, pode-se concluir que no caso ele é incerto e impreciso. Duas áreas, uma adquirida por herança e outra por usucapião, na década de 1950, onde a base que serviu para a escrituração da área foi "um desenho", sobre o qual agora se lançam tantas dúvidas.

Existem várias manifestações técnicas e uma decisão judicial que claramente reconhece que a área real não corresponde àquela que existe registrada. Cartório e Prefeitura não atestam, cabalmente, a existência, a extensão e a localização da área, mesmo diante do registro público.

E, ainda que de fato existissem os 601,5 hectares, há duas imprecisões. Não se pode confirmar que nenhum deles esteja localizado em área urbana e, invadido por posseiros, seja utilizado, pelo critério da destinação, como imóvel urbano. Segundo, não se pode precisar o tipo de terra existente, tendo-se que fazer o arbitramento não pela terra "mais comum" no Município, mas pelo "mais benéfico ao contribuinte", o que não individualiza nem particulariza o imóvel.

Como se disse no início, não é possível uma exigência tributária incerta e ilíquida, baseada apenas no registro imobiliário, quando há diversas questões não definitivamente respondidas, que o contestam.

Processo nº 10983.721720/2013-72
Acórdão n.º **2202-003.812**

S2-C2T2
Fl. 1.625

O fato, inclusive, da imprecisão do registro da parte do imóvel que foi adquirido por usucapião e arrendado já gerou uma extensa discussão judicial, que no fim concluiu pela sua incorreção.

Quanto à correção do registro do imóvel, a recorrente aponta que existe, desde 2013, a ação judicial nº 0002990-45.2013.8.24.0072 (072.13.002990-6) cabível, ainda não concluída, como se pode verificar na consulta eletrônica ao sítio do Poder Judiciário de Santa Catarina (<https://esaj.tjsc.jus.br/cpopg>).

Assim, por faltar certeza e liquidez a este lançamento, não se demonstrando de forma cabal a existência de fato, a extensão, a localização e as especificações do imóvel, **VOTO por dar provimento ao recurso** para cancelar a exigência fiscal.

(assinado digitalmente)

Marcio Henrique Sales Parada