



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

**Processo n°** 11065.720130/2007-17  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2101-001.782 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 12 de julho de 2012  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** MONTEPACI SOCIEDADE COMERCIAL DE IMOVEIS  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2005

VENDA DO IMÓVEL. PROVA DA QUITAÇÃO DO ITR. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE PELO ITR ATÉ A DATA DA VENDA. INCLUSIVE POR CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS APÓS A VENDA.

Nos termos do art. 130 do CTN, os créditos tributários relativos ao ITR subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Hipótese em que consta do título a prova da quitação dos tributos relativos ao imóvel, tendo a venda ocorrido em 21/10/2005, permanecendo o alienante responsável pelo ITR do exercício de 2005, cujo fato gerador ocorreu em 01/01/2005.

Essa responsabilidade alcança os créditos tributários constituídos posteriormente à venda, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a essa data, nos termos do art. 129 do CTN.

**VTN. SUBAVALIAÇÃO. ARBITRAMENTO PELA FISCALIZAÇÃO.**

O art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996, autoriza que, no caso de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal proceda à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído (SIPT), e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

No caso, diante da evidente subavaliação, razoável se atribuir como valor do imóvel aquele efetivamente obtido com sua venda, excluídas as benfeitorias, valor inferior ao constante do SIPT.

**Recurso Voluntário Negado**

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 16/07/2012 por JOSE EVANDE CARVALHO ARAUJO, Assinado digitalmente em 16/07/2012 por JOSE EVANDE CARVALHO ARAUJO, Assinado digitalmente em 21/08/2012 por LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS

Impresso em 03/10/2012 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(assinado digitalmente)

Luiz Eduardo de Oliveira Santos - Presidente.

(assinado digitalmente)

José Evande Carvalho Araujo- Relator.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Luiz Eduardo de Oliveira Santos (Presidente), José Evande Carvalho Araujo, Gilvanci Antônio de Oliveira Sousa, Célia Maria de Souza Murphy, Alexandre Naoki Nishioka. Ausente justificadamente o Conselheiro Gonçalo Bonet Allage.

## Relatório

### AUTUAÇÃO

Contra o contribuinte acima identificado, foi lavrada a Notificação de Lançamento de fls. 1 a 6, referente a Imposto de Renda Pessoa Física, exercício 2005, para arbitrar o Valor da Terra Nua – VTN, relativo ao imóvel rural denominado “Fazenda Santa Rita”, NIRF nº 2.251.801-0, com área de 1.664,4 ha, localizado no município de Nova Santa Rita – RS, formalizando a exigência de imposto suplementar no valor de R\$21.335,72, acrescido de multa de ofício de 75% e juros de mora.

### IMPUGNAÇÃO

Cientificado do lançamento, o contribuinte apresentou impugnação (fls. 31 a 35), acatada como tempestiva. Consoante relatório do acórdão de primeira instância (fls. 91), alegou o seguinte:

7.1 Estava em dia com suas obrigações fiscais e tributárias no momento da formalização da compra e venda do imóvel, tanto que ficou consignado na Escritura Pública que foram apresentadas todas as certidões negativas, inclusive a de quitação de tributos e contribuições federais administrados pela Receita Federal.

7.2 Havia informado que, por sub-rogação legal e convencional, cabia aos novos proprietários, INCRA e Estado do Rio Grande do Sul, a responsabilidade fiscal e tributária sobre o referido bem.

7.3 Surpresamente se deparou com a apuração e lançamento em foco, discordando da utilização dos valores do SIPT por estarem mais próximos daquele pelo qual o imóvel foi, efetivamente, vendido.

7.4 Tratou da avaliação efetuada para alienar o imóvel em leilão público, através do processo de licitação da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, cujo valor constante do laudo da AHM Consultoria de Avaliações Ltda., foi de R\$ 4.200.000,00.

7.5 Listou os valores dos lances e explanou a respeito da ordem judicial que autorizou o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA apresentar proposta do VTN de R\$ 8.770.533,71, homologado pelo Conselho Diretor da SUSEP.

7.6 Na seqüência disse que a alienação ocorreu atendendo ao disposto na legislação que regulamenta as liquidações extrajudiciais, sendo que o valor foi aquele maior entre os lançadores, superior ao da avaliação do especialista e maior do que o escriturado na contabilidade da vendedora e que, no entanto, não procede o lançamento fiscal apurado entre o valor efetivo da venda e o efetivo da declaração do ITR em cada um dos períodos - base, 2003, 2004 e 2005.

7.7 De todo o exposto requereu seja recebida a defesa, com seus respectivos anexos, para considerar cumpridas todas as obrigações fiscais, principais e acessórias, enquanto o bem imóvel esteve sob a propriedade da impugnante, e se determine a extinção, baixa e arquivamento do procedimento para todos os fins e efeitos de direito.

8. Das fls. 36 a 75 consta a documentação anexada, composta por cópia de folhas do processo licitação mencionada, onde constam: as propostas de pagamentos; informação do INCRA de apresentação dos valores com base em laudo técnico; da avaliação efetuada pela AHM Consultoria de Avaliações Ltda., embasada em uma avaliação ocorrida em 28/09/1999 e atualizada por meio de opiniões e variações do valor do Dólar Americano, entre outros, para concluir pelo valor de R\$ 5.992.092,00 e, considerando a necessidade de liquidez imediata, com uma redução de 30,0% restaria o valor de R\$ 4.200.000,00; cópia da liminar concedida ao INCRA, na qual se verifica a não realização de laudo conforme ABNT; entre outros e, das fls. 76 a 87 consta providência quanto à regularização do processo, bem como quanto à baixa de inscrição na dívida ativa, efetuada equivocadamente.

## ACÓRDÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

A Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento julgou procedente o lançamento, em julgamento consubstanciado na seguinte ementa (fls. 88 a 93):

***Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR***

***Exercício: 2005***

***Alienação de bens imóveis - Sub-rogação de créditos***

*Por determinação legal, 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, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, porém, não ocorre sub-rogação se do título de aquisição constar a prova de quitação dos tributos.*

**Valor da Terra Nua - VTN**

*O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação somente se, na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente relativo ao ano base questionado.*

*Impugnação Improcedente*

*Crédito Tributário Mantido*

**RECURSO AO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS (CARF)**

Cientificado da decisão de primeira instância em 26/10/2009 (fl. 96), o contribuinte apresentou, em 24/11/2009, o recurso de fls. 99 a 105, onde afirma:

a) que é uma empresa controlada e/ou coligada do MONTEPIO MFM EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, ambas em processo especial de Liquidação Extrajudicial decretada nos termos e de acordo com o que dispõe a Lei Complementar no 109/2001, submetidas ao juízo da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, e que essa condição não foi mencionada pelo acórdão recorrido;

b) que o imóvel objeto do lançamento foi vendido ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e ao Estado do Rio Grande do Sul em 21/10/2005, e que, nesta data, estava em dia com suas obrigações fiscais, como ficou consignado na escritura pública;

c) que os adquirentes são responsáveis pelo tributo do ano base 2005 por sub-rogação legal;

d) que todos os documentos do imóvel foram entregues aos compradores;

e) que os valores arbitrados com base no SIPT são irrealis;

f) que o imóvel estava registrado em sua contabilidade por valor baixo, e que, ao vendê-lo em leilão público, realizou laudo de avaliação elaborado por AHM Consultoria de Avaliações Ltda, e que se chegou ao valor de R\$4.200.000,00, bem abaixo daquele utilizado como base para o lançamento;

g) que o valor efetivamente pago pela terra nua foi o de R\$ 8.770.533,71;

h) que está comprovado que o valor do imóvel foi alienado atendendo ao disposto na legislação que regulamenta as liquidações extrajudiciais, sendo que o valor da venda foi aquele maior entre os lançadores, superior ao valor da avaliação do especialista e maior do que aquele registrado na contabilidade da vendedora, sendo improcedente, portanto,

o ato de lançamento fiscal do imposto complementar da diferença apurada entre o valor efetivo da venda e o valor efetivo da declaração do ITR em cada um dos períodos-base.

O processo foi distribuído a este Conselheiro, numerado até a fl. 107, que também trata do envio dos autos ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF.

É o relatório.

### **Voto**

Conselheiro José Evande Carvalho Araujo, Relator.

O recurso é tempestivo e atende às demais condições de admissibilidade, portanto merece ser conhecido.

Não há arguição de qualquer preliminar.

### **Responsabilidade pelo tributo**

O recorrente afirma que o imóvel objeto do lançamento foi vendido ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e ao Estado do Rio Grande do Sul em 21/10/2005, e que, nesta data, estava em dia com suas obrigações fiscais, como ficou consignado na escritura pública.

Assim, defende que os adquirentes são responsáveis pelo tributo do ano base 2005 por sub-rogação legal.

A solução do impasse é encontrada no art. 130 do Código Tributário Nacional - CTN, abaixo transcrito:

*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.*

(...)

Desta forma, as dívidas do ITR, em regra, acompanham o imóvel quando de sua alienação, exceto quando estiver comprovado no título a quitação do tributo, ficando, nesse caso, apenas o alienante responsável pelos débitos passados.

Examinando os termos da escritura de venda e compra de fls. 12 a 15, lavrada em 21/10/2005, verifica-se que foi apresentada certidão negativa de débitos do imóvel rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 27/09/2005. Assim, ocorre a cláusula excepcional do art. 130 do CTN, ficando o adquirente responsável pelos tributos apenas após a venda.

Como o fato gerador do ITR ocorre em 1º de janeiro de cada ano, nos termos do art. 1º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e tendo a venda ocorrido em 21/10/2005, o alienante permanece responsável pelo ITR até o exercício de 2005.

Acrescente-se que essa responsabilidade alcança os créditos tributários constituídos posteriormente à venda, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a essa data, nos termos do art. 129 do CTN, abaixo transcrito:

*Art. 129. O disposto nesta Seção aplica-se por igual aos créditos tributários definitivamente constituídos ou em curso de constituição à data dos atos nela referidos, e aos constituídos posteriormente aos mesmos atos, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a referida data.*

### **Valor da Terra Nua – VTN**

O contribuinte informou, em sua Declaração do ITR do exercício de 2005, o VTN de R\$ 1.511.752,29 (fls. 18). Entretanto, o VTN constante no Sistema de Preços de Terra da Receita Federal (SIPT), para imóveis daquele município, era de R\$11.105.859,83.

Intimado a comprovar o efetivo valor da terra nua mediante laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT (fls. 7 a 8), o sujeito passivo alegou não possuir mais os documentos relativos ao imóvel, que haviam sido entregues ao novo proprietário (fls. 9 a 10).

Diante da falta de comprovação mediante laudo, e por considerar que o valor da alienação de R\$10.011.847,95, em 2005, era compatível com aqueles constantes no SIPT daquele ano (R\$11.105.859,83), a Fiscalização adotou o valor da venda da terra nua como base para o arbitramento do VTN.

Para isso, subtraiu, do valor de venda, as benfeitorias declaradas, chegando ao valor de R\$9.233.642,95.

O recorrente afirma que os valores arbitrados com base no SIPT são irreais, que o imóvel estava registrado em sua contabilidade por valor baixo, que, ao vendê-lo em leilão público, utilizou laudo de avaliação elaborado por AHM Consultoria de Avaliações Ltda, que indicou o valor de R\$4.200.000,00, bem abaixo daquele utilizado como base para o lançamento, e que o valor efetivamente pago pela terra nua foi o de R\$8.770.533,71.

Pela simples comparação entre o valor adotado no lançamento, referente a 01/01/2005 (R\$9.233.642,95), e aquele efetivamente obtido na venda em 21/10/2005 indicado pelo contribuinte (R\$8.770.533,71), vê-se que não procede o argumento de que o valor arbitrado era irreal.

Na verdade, utilizando-se os valores constantes na escritura (fl. 13-v), há que reconhecer que o valor da terra nua foi na verdade de R\$9.595.475,65, já que o valor pago foi de R\$10.011.847,95 e as benfeitorias indenizadas importaram em R\$416.372,30.

O laudo de fls. 50 a 52, que atribuiu o valor de R\$ 4.200.000,00 para o imóvel, e que serviu de base para o preço da licitação, não foi admitido pelo julgador de 1ª instância por ter como “base uma avaliação efetuada em 1999, corrigida com base em opiniões e valoração de moeda estrangeira”, não se tratando “de uma avaliação específica de VTN, com

base em pesquisa de valores de mercados, acompanhado dos comprovantes dessa pesquisa, em quantidade mínima de cinco, relativamente à negociação e/ou oferta oficial de imóveis à venda na região da propriedade em avaliação no ano base do lançamento, atendendo, assim, a requisitos mínimos constante das normas técnicas da ABNT.”

Correta a conclusão do acórdão recorrido, até mesmo porque o preço efetivo de venda foi mais que o dobro daquele indicado nessa avaliação.

Não se pode perder de vista que o art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, autoriza que, no caso de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal proceda 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.

Assim, diante da evidente subavaliação, nada mais razoável do que se atribuir como valor do imóvel aquele efetivamente obtido com sua venda, excluídas as benfeitorias, valor inferior ao constante do SIPT.

Desta forma, voto por negar provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)  
José Evande Carvalho Araujo