



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13603.723514/2012-31
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2402-008.175 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 3 de março de 2020
Recorrente MVL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2010

DA LEGITIMIDADE PASSIVA

Contribuinte do Imposto Territorial Rural é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Restando comprovada a efetiva alienação do imóvel em data anterior à ocorrência do fato gerador, fato incontroverso e reconhecido pela própria autoridade administrativa fiscal, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva do Contribuinte, então vendedor, ainda que a escritura pública de compra e venda do imóvel não tenha sido averbada na matrícula do imóvel por razões diversas.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Denny Medeiros da Silveira, Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Luis Henrique Dias Lima, Renata Toratti Cassini, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos, Marcio Augusto Sekeff Sallem e Ana Cláudia Borges de Oliveira.

Relatório

Trata-se de recurso voluntário em face da decisão da DRJ que julgou improcedente a impugnação apresentada pela Autuada.

Na origem, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, das seguintes infrações cometidas pela Contribuinte: (i) não comprovação da área de preservação permanente e (ii) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

Cientificada do lançamento fiscal, a Contribuinte apresentou a sua impugnação que foi julgada improcedente pela DRJ.

Cientificada da decisão exarada pela DRJ, a Contribuinte apresentou o seu recurso voluntário, esgrimindo suas razões de defesa nos seguintes pontos, em síntese: (i) da ilegitimidade passiva, (ii) da condição de imóvel urbano do imóvel fiscalizado e (iii) do arbitramento irreal do valor do imóvel.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Gregório Rechmann Junior, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo e atende os demais requisitos de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

Conforme exposto no relatório supra, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, das seguintes infrações cometidas pela Contribuinte: (i) não comprovação da área de preservação permanente e (ii) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

A Contribuinte, como visto, insurge-se contra o lançamento sustentando, em síntese, (i) a ilegitimidade passiva, (ii) a condição de imóvel urbano o imóvel fiscalizado e (iii) o arbitramento irreal do valor do imóvel.

Passemos, então, à análise de cada um dos pontos de defesa da Contribuinte.

Da Ilegitimidade Passiva

Neste ponto, sustenta a Recorrente que a área apontada no lançamento combatido não mais lhe pertence desde o ano de 2005, tendo sido alienada para a empresa Repari Construções e Empreendimentos Ltda, conforme atesta a Escritura de Compra e Venda anexada aos autos.

Sobre o tema, a DRJ destacou que:

Para comprovar que a propriedade foi transmitida, em 03 de março de 2005, a impugnante instruiu a sua defesa com a Escritura Pública de Compra e Venda (...).

Verifica-se que a Contribuinte, de posse da Escritura Pública, tentou proceder ao registro do imóvel, entretanto, essa tentativa foi frustrada devido ao fato de o Serviço de Registro de Imóveis – Comarca de Ibité-MG recusar-se a efetuar tal registro, alegando que, por se tratar de venda de remanescente da “Fazenda Felicidade”, seria necessária a apuração dessa área, em virtude do parcelamento que originou o loteamento denominado Bairro Residencial Masterville, em observância ao procedimento previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/1973 (com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004), que dispõe sobre os registros públicos, tratando, especificamente nesse artigo, da retificação do registro e da averbação.

Portanto, muito embora a Impugnante tenha apresentado a Escritura de Venda e Compra com data de 03/03/2005, salvo prova em contrário, tal título não teve o respectivo registro público efetivamente consumado pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

(...)

Enfim, o fato da Escritura não ter seu registro consumado faz com que ela deixe de produzir o necessário efeito de transferência da propriedade, inclusive para fins tributários.

Dessa forma, até prova documental hábil em contrário, a requerente continua como proprietária do imóvel e, portanto, cabe figurar no pólo passivo da relação tributária, não havendo que se falar na hipótese de subrogação do crédito tributário prevista pelo art. 130 do CTN, pois não houve transferência de propriedade.

Como se vê, o órgão julgador de primeira instância afastou a tese de ilegitimidade passiva defendida pela Contribuinte, aduzindo, em síntese, que a escritura pública de compra e venda não chegou a ser registrada na matrícula do imóvel, pelo que não se perfectibilizou a transmissão da propriedade, permanecendo a Requerente como proprietária do imóvel, cabendo figurar no pólo passivo da relação tributária.

Pois bem!!

Nos termos do art. 4º da Lei 9.393/96, tem-se que *o Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.*

Com fulcro no disposto supra, impõe-se estabelecer de plano que, ao contrário da conclusão alcançada pelo órgão julgador de primeira instância, o simples fato de alguém ser proprietário de imóvel rural, por si só, não significa que esse alguém deva figurar no pólo passivo da relação tributária.

É bem verdade que, possivelmente, na grande maioria dos casos assim ocorra: o proprietário do imóvel é, de fato, o sujeito passivo da relação tributária.

Todavia, não se deve olvidar que a própria legislação estabelece que o Contribuinte do ITR é o proprietário do imóvel rural, **o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.**

É dizer: além do proprietário do imóvel rural, podem também figurar no pólo passivo da relação tributária o titular do domínio útil do referido imóvel ou o seu possuidor a qualquer título.

Estabelecida premissa, tem-se que, no caso em análise, com vistas a demonstrar a transferência da propriedade nos idos de 2005, a Contribuinte apresentou cópia da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 03/03/2005, na qual figura como Outorgante Vendedora do imóvel fiscalizado.

Da referida Escritura, destaca-se o seguinte excerto:

Que possuindo (a Outorgante Vendedora) o imóvel retro descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo a outorgada compradora Repari Construções e Empreendimentos Ltda., como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem pelo preço certo e previamente convencionado de R\$70.000,00 (setenta mil reais), pagos neste ato, em moeda corrente deste País, que contada e achada exata dá a outorgada compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeita para nunca mais o repetir, **transferindo-lhe, desde já, toda a posse, jus, domínio, direito e ação que exercia sobre o bem ora vendido, por força desta escritura, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente, como seu que fica sendo de hoje em diante (...)**

(grifei)

Como se vê, por meio da Escritura **Pública** em questão, a Contribuinte vendeu o imóvel objeto do presente processo para a então compradora Repari Construções e Empreendimentos Ltda, dando-lhe plena, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ação que exercia sobre o bem, por força da referida Escritura, para que dele a susodita compradora use, goze e disponha livremente, como seu que fica sendo de hoje em diante.

Registre-se, pela sua importância que, o documento em questão se trata de uma Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no competente Cartório de Registro Civil e Notas. É dizer: não se trata de um simples contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

O fato de a referida escritura não ter sido registrada na matrícula do imóvel em face da impossibilidade sinalizada pelo competente cartório de registro de imóveis não descaracteriza o negócio jurídico celebrado entre as partes.

Neste ponto, registre-se pela sua importância que, ao contrário do quanto afirmado pelo órgão julgador de primeira instância, não foi a Contribuinte que levou a Escritura em questão para registro na matrícula do imóvel.

De fato, conforme se infere da Nota de Devolução acostada aos autos, tem-se como “Apresentante” a empresa Repari Construções e Empreendimentos LTDA, fato que só reforça a evidência da efetiva alienação do imóvel fiscalizado para esta sociedade.

Dessa forma, se não foi possível, naquela oportunidade, efetivar o registro da Escritura na matrícula do imóvel, tal fato, por si só, como já dito, não descaracteriza o negócio jurídico celebrado entre as partes.

Poder-se-ia concluir, no máximo, que a então Compradora ainda não passou a figurar como proprietária de direito. Mas é inegável que ela já era proprietária de fato!!

Não fosse isso o bastante, a Contribuinte informou em sede de recurso voluntário que, nos autos do Mandado de Segurança nº 0042626-61.2013.4.01.3800, *a autoridade impetrada reconheceu a condição de não contribuinte do ITR da então Impetrante, haja vista constatar que a ora Recorrente não é proprietária do imóvel sobre o qual incide o imposto, desde o ano-calendário de 2005.*

Registre-se pela sua importância que a referida ação mandamental foi ajuizada pela ora Recorrente *pretendendo a exclusão da pendência relativa a ITR, registrada nas informações cadastrais da impetrante, para fins de expedição de CND.*

Tendo sido intimada para prestar informações nos autos daquele *mandamus*, a DRF em Contagem/MG, por meio do Parecer Sacat nº 55/2013, informou que:

Trata-se de mandado de segurança, com pedido de liminar, mediante o qual a Impetrante postula provimento jurisdicional que determine à Autoridade indigitada coatora a expedição da Certidão Conjunta PGFN/RFB Negativa de Débitos Federais (CND), que teria sido recusada ilegalmente, visto que a pendência que obsta a emissão do documento não é procedente.

Com efeito, alega a Impetrante, em síntese, que não lhe pode ser exigida a entrega da Declaração de ITR do exercício de 2011, cuja omissão é apontada pelo sistema informatizado da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB como óbice à expedição da CND, posto que o respectivo imóvel rural teria sido, desde o ano-calendário de 1999, transformado em imóvel urbano pela Municipalidade de Sarzedo/MG, bem como teria sido alienado a terceiros no ano-calendário de 2005.

(...)

Os documentos confirmam, de feito, a alienação do imóvel em referência, no ano-calendário de 2005, à empresa REPARI CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ 04.855.256/0001-31.

Diante desta constatação no supracitado processo administrativo, esta Autoridade Administrativa requisitou à Agência da Receita Federal do Brasil em Betim/MG ARFBETIM/MG, em razão da jurisdição desta unidade sobre o imóvel em questão, a adoção dos procedimentos necessários para a alteração do respectivo cadastro eletrônico, com o subsequente registro do atual proprietário.

Procedida a referida modificação cadastral, a responsabilidade pela entrega das declarações relativas ao imóvel rural em comento, desde o ano-calendário de 2005, é transmitida ao adquirente, sendo, automaticamente, excluída a exigência das mesmas em relação à Impetrante e, *pari passu*, eliminada a pendência existente para a emissão de Certidão Negativa de Débitos (CND), que poderá ser obtida pela Impetrante pelo site da RFB na Internet, caso não haja outras restrições relativas à Impetrante perante a Delegacia da Receita Federal do Brasil de Belo Horizonte — DRF-BHE.

(destaquei)

Como se vê, a própria autoridade administrativa fiscal já reconheceu a efetiva alienação do imóvel em referência no ano-calendário de 2005, tendo solicitado à Agência da Receita Federal do Brasil em Betim/MG ARFBETIM/MG, em razão da jurisdição desta unidade sobre o imóvel em questão, a adoção dos procedimentos necessários para a alteração do respectivo cadastro eletrônico, com o subsequente registro do atual proprietário.

Procedida a referida modificação cadastral, destacou aquele preposto fiscal que, a responsabilidade pela entrega das declarações relativas ao imóvel rural em comento, desde o ano-calendário de 2005, é transmitida ao adquirente, sendo, automaticamente, excluída a exigência das mesmas em relação à Impetrante.

E assim foi feito!! Tanto que o referido MS foi extinto sem resolução do mérito, em face do pedido de desistência apresentado pela então Impetrante, tendo em vista a eliminação da pendência existente para emissão da competente CND.

É o que se infere, pois, do excerto abaixo reproduzido da sentença da referida ação mandamental (extraída do sítio eletrônico <https://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/processo.php?proc=426266120134013800&secao=MG&nome=MVL%20EMPREENDIMENTOS%20IMOBILIARIOS%20LTDA%20-%20EPP&mostrarBaixados=S>), *in verbis*:

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por MVL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP contra ato do DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM CONTAGEM, UNIÃO FEDERAL, pretendendo a exclusão da

pendência relativa a ITR, registrada nas informações cadastrais da impetrante, para fins de expedição de CND.

À fl. 142, a impetrante confirmou a informação prestada pela autoridade coatora, de que foi eliminada a pendência existente para emissão da competente CND. Requereu, então, a desistência da presente ação, em razão da perda do objeto.

(...)

Diante do exposto, homologo, para que produza seus devidos e legais efeitos de direito, o pedido de desistência da ação formulado pela Impetrante à fl. 142 e, em consequência, julgo extinto este processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

Neste contexto, em face de tudo o quanto exposto linhas acima, impõe-se o provimento do recurso voluntário neste particular, com o consequente cancelamento do lançamento fiscal, em face da ilegitimidade passiva do Recorrente, ficando prejudicada a análise das demais razões recursais.

Conclusão

Ante o exposto, voto por dar provimento ao recurso voluntário, cancelando-se o lançamento fiscal em face da ilegitimidade passiva do Recorrente

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior