



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

Processo nº 13609.721500/2012-23
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2401-005.018 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 09 de agosto de 2017
Matéria ITR
Recorrente VOTORANTIM CIMENTOS BRASIL S.A.
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2008

PRELIMINAR DE NULIDADE. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA.

Rejeita-se a preliminar de nulidade do lançamento invocada com base em cerceamento do direito de defesa, porquanto ao contribuinte foi lhe dado tomar conhecimento do inteiro teor das infrações que lhe são imputadas, possibilitando o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa.

Concedida ao contribuinte ampla oportunidade de apresentar documentos e esclarecimentos, tanto no decurso do procedimento fiscal como na fase impugnatória, não há que se falar em cerceamento do direito de defesa.

ITR. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL RURAL. PROMESSA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. DECISÃO JUDICIAL. REGIME DO ART. 543C, DO CPC.

O promitente vendedor é parte legítima para figurar no pólo passivo da execução fiscal que busca a cobrança de ITR, nas hipóteses em que não há registro imobiliário do ato translativo de propriedade (Recurso Especial nº 1.073.846/SP).

ITR. DA ÁREA PRODUTOS VEGETAIS E DE ATIVIDADE GRANJEIRA E AQUÍCOLA. FALTA DE COMPROVAÇÃO.

As áreas ocupadas com produtos vegetais e com atividade granjeira e aquícola cabem ser devidamente comprovadas com documentos hábeis.

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO, FALTA DE COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base nos VTN/ha apontados no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, a preço

de mercado, à época do fato gerador do imposto, e que esteja acompanhado da necessária Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

In casu, não restou comprovado, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, por não ter sido utilizado nenhum imóvel no município em que se encontra a gleba em questão.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade, em conhecer do recurso e, no mérito, negar-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(assinado digitalmente)

Rayd Santana Ferreira - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleberson Alex Friess, Carlos Alexandre Tortato, Francisco Ricardo Gouveia Coutinho, Claudia Cristina Noira Passos da Costa Develly Montez, Andréa Viana Arrais Egypto, Luciana Matos Pereira Barbosa e Rayd Santana Ferreira.

Relatório

VOTORANTIM CIMENTOS BRASIL S.A., contribuinte, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada nos autos do processo em referência, recorre a este Conselho da decisão da 1ª Turma da DRJ em Brasília/DF, Acórdão nº 03-062.772/2014, às e-fls. 204/227, que julgou procedente o lançamento fiscal, referente ao Imposto sobre a Propriedade Rural - ITR, em relação ao exercício 2008, conforme Notificação de Lançamento, às fls. 06/10, e demais documentos que instruem o processo.

Trata-se de Notificação de Lançamento, lavrada em 27/09/2012 (AR. fl. 191/192), nos moldes da legislação de regência, contra a contribuinte acima identificada, constituindo-se crédito tributário no valor consignado na folha de rosto da autuação, decorrente do seguinte fato gerador:

"Área de Produtos Vegetais informada não comprovada

Descrição dos Fatos:

Após regularmente intimado, o sujeito passivo não comprovou a área efetivamente utilizada para plantação com produtos vegetais declarada. O Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) foi alterado e os seus valores encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.

(...)

Área de Atividade Granjeira ou Aquícola informada não comprovada

Descrição dos Fatos:

Após regularmente intimado, o sujeito passivo não comprovou área efetivamente utilizada na atividade granjeira ou aquícola declarada. O Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) foi alterado e os seus valores encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.

(...)

Valor da Terra Nua declarado não comprovado

Descrição dos Fatos:

Após regularmente intimado, o sujeito passivo não comprovou por meio de Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, o valor da terra nua declarado.

No Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), o campo valor da terra nua por ha (VTN/ha) foi arbitrado considerando o valor obtido no Sistema de Preços de Terra (SIPT), instituído através da Portaria SRF nº 447, de 28/03/02, e o valor Total da terra nua foi calculado multiplicando-se esse VTN/ha arbitrado pela área total do imóvel.

O Sistema de Preços de Terra (SIPT) da RFB, instituído através da Portaria SRF nº 447, de 28/03/02, é alimentado com os

valores recebidos das Secretarias Estaduais ou Municipais de Agricultura ou entidades correlatas, sendo que esses valores são informados para cada município/UF, de localização do imóvel rural, e exercício (AC da DITR); assim foram obtidos os dados para os respectivos campos: município, UF e exercício.

Os valores do DIAT encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.(...)"

Por não ter sido apresentado qualquer documento de prova, e procedendo à análise e verificação dos dados constantes da DITR/2008, a fiscalização resolveu lavrar a presente Notificação de Lançamento, e glosou integralmente as áreas de produtos vegetais e de atividade granjeira e aquícola, de **1.169,0 ha** e de **3,0 ha**, respectivamente; além de entender que houve sub-avaliação do VTN declarado, alterando, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, o Valor da Terra Nua (VTN) do imóvel, que passou de **R\$ 511.214,65 (R\$ 375,42/ha)** para **R\$ 34.042.500,00 (R\$ 25.000,00/ha)**, com conseqüente aumento do aumento do VTN tributável e da alíquota de cálculo, isto devido à redução do grau de utilização, que passou de 100,0% para 0,0%, resultando no imposto suplementar de **R\$ 2.824.584,95**, conforme demonstrado às fls. 09.

Inconformada com a Decisão recorrida, a contribuinte apresentou Recurso Voluntário, às e-fls. 239/257, procurando demonstrar a total improcedência do Auto de Infração, desenvolvendo em síntese as seguintes razões.

Após breve relato das fases processuais, bem como dos fatos que permeiam o lançamento, reitera as razões da impugnação, suscitando preliminarmente a nulidade do lançamento por estar desprovido de provas e elementos necessários a sua revisão, por exigir crédito tributário daquele que não é sujeito passivo da obrigação e por arbitrar VTN sem obediência ao devido processo legal.

Esclarece limitar-se a notificação a informar um possível descumprimento de intimação anterior e deixa de encartar a prova da ilicitude por parte do contribuinte, transcrevendo o art. 9º do Decreto nº 70.235/72, para afirmar que foi verificada uma total inversão do ônus da prova, visto que caberia à Autoridade Lançadora demonstrar que o contribuinte deixou de atender a intimação, que não existem as áreas declaradas de produtos vegetais e de atividade granjeira, e que o VTN foi arbitrado a partir de elementos confiáveis e com base em critérios que representassem o valor real de mercado.

Aduz que a comprovação da intimação seria de fundamental importância para demonstrar que a ora impugnante não teve oportunidade para apresentar as informações ali solicitadas;

Explica que em 13/06/2007 (antes do lançamento), o imóvel foi alienado para a Mineração Vale do Araguaia Ltda e para o Sr. Airton Garcia Ferreira, que passaram a explorar tanto a atividade mineraria quanto a atividade extrativa vegetal (florestas e granja), conforme se pode constatar do contrato de compra e venda anexo. Haja vista a disposição contratual de que a recorrente deveria continuar a litigar, em nome próprio, em ação de Registro de Imóveis perante a Comarca de Vespasiano- MG, não houve como alterar a tempo o NIRF relativo ao imóvel para que as obrigações, do ponto de vista formal, fossem sendo implementadas. Dito isto, a intimação deve ter sido encaminhada ao estabelecimento, isto é, ao imóvel vendido, de propriedade da empresa Mineração Vale do Araguaia Ltda, verdadeira titular do imóvel, razão pela qual a recorrente não pôde apresentar os documentos que corroborassem com os elementos constantes da DITR em questão.

Afirma ser a autoridade fiscal obrigada a perseguir a chamada verdade material (art. 142 do CTN), para identificar quem é exatamente o real sujeito passivo da obrigação tributária, ressaltando que a exigência deverá ser formulada contra o adquirente do

bem, conforme determina o art. 131 do CTN. Não cabendo a alegação de que a fiscalização não teria como saber da alienação, visto que parte da área primitiva foi alienada para a Mineração Belocal Ltda, que tratou de regularizar a área, obtendo três outros NIRF, conforme documentação anexa.

Quanto ao mérito, a notificação de lançamento deverá ser cancelada para que novo lançamento seja acompanhado de elementos relativos ao valor do bem que a autoridade lançadora entende como correto, de sorte a permitir que a impugnante exerça o direito ao contraditório, nos termos do art. 148 do CTN, e que novo lançamento seja encaminhado ao adquirente do imóvel, nos exatos termos do que estabelece o art. 131 do CTN. Exercendo o direito ao contraditório previsto no art. 148 do CTN, apresenta cópia do laudo elaborado em 2002 (que serviu de base para o ITR de 2008) e laudo recentemente elaborado, que embora se reportando ao ano de 2008, aponta para VTN substancialmente inferior àquele aleatoriamente utilizado no trabalho fiscal.

Aduz não haver motivo para não reconhecer as áreas de exploração vegetativa e granjeira constantes da declaração do ITR apresentada pela recorrente que, não obstante não fosse mais o sujeito passivo da obrigação tributária, foi circunstancialmente obrigada a apresentar em nome próprio a declaração objeto da desconconsideração, tudo de acordo com os laudos apresentados, sendo possível constatar a existência de área utilizável para atividade rural, no tocante as áreas já mencionadas.

Insurge-se quanto ao valor da terra nua arbitrado por serem exorbitantes e totalmente descabido.

Explicita ter tomando por base os valores coligidos a partir de laudo elaborado por profissional habilitado, informando em sua declaração o VTN de R\$ 493.475,50, valor este que já havia sido informado em declarações anteriores.

Reconhecendo a valorização imobiliária nos últimos anos, contratou nova e recente avaliação, cujo laudo aponta R\$ 8.985.477,02 como valor venal da terra nua, que representa 1/4 do montante constante da Notificação de Lançamento, mais uma vez provando o absurdo do valor arbitrado.

Alega não haver qualquer motivo para a desconconsideração dos laudos elaborados recentemente, que demonstram de forma cabal o efetivo VTN, não havendo espaço para arbitramento com base no SIPT.

Por fim, requer o conhecimento e provimento do seu recurso, para desconsiderar a Notificação de Lançamento, tornando-o sem efeito e, no mérito, a sua absoluta improcedência.

Não houve apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Rayd Santana Ferreira

Presente o pressuposto de admissibilidade, por ser tempestivo, conheço do recurso voluntário.

PRELIMINAR NULIDADE

A contribuinte suscita preliminarmente a nulidade do lançamento por estar desprovido de provas e elementos necessários a sua revisão, por exigir crédito tributário daquele que não é sujeito passivo da obrigação e por arbitrar VTN sem obediência ao devido processo legal.

Não obstante a alegação da requerente, entendo que a Notificação de Lançamento contém todos os requisitos legais estabelecidos no art. 11 do Decreto nº 70.235/72, que rege o Processo Administrativo Fiscal, trazendo, portanto, as informações obrigatórias previstas nos incisos I, II, III e IV e principalmente aquelas necessárias para que se estabeleça o contraditório e permita a ampla defesa do autuado, conforme será demonstrado.

O art 11 do Decreto nº 70.235/72 assim dispõe:

Art. 11. A notificação de lançamento será expedida pelo órgão que administra o tributo e conterà obrigatoriamente:

I - a qualificação do notificado;

II - o valor do crédito tributário e o prazo para recolhimento ou impugnação;

III - a disposição legal infringida, se for o caso;

IV - a assinatura do chefe do órgão expedidor ou de outro servidor autorizado e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

Parágrafo único. Prescinde de assinatura a notificação de lançamento emitida por processo eletrônico.

O direito a ampla defesa e ao contraditório, encontra-se previsto no art. 5º, inciso LV, da Constituição da República, que assim dispõe:

art. 5º (...)

LV – aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

O contraditório no processo administrativo fiscal tem por escopo a oportunidade do sujeito passivo conhecer dos fatos apurados pela fiscalização, devidamente tipificados à luz da legislação tributária, e, dentro do prazo legalmente previsto, poder rebater, de forma plena, as irregularidades então apontadas pela autoridade fiscal, apresentando a sua versão dos fatos e juntando os elementos comprobatórios de que dispuser. Em suma, é o

sistema pelo qual a parte tem a garantia de tomar conhecimento dos atos processuais e de reagir contra esses.

Esclareço ainda que o interessado teve ampla oportunidade de apresentar no curso do procedimento fiscal (e mesmo na fase impugnatória), os documentos, informações e esclarecimentos requisitados pela Fiscalização. Ainda na fase impugnatória, o contribuinte poderia ter trazido aos autos as provas documentais que lhe foram solicitadas, nos termos facultados pelo artigo 16, inciso III, e § 4º, do Decreto nº 70.235/1972, com a redação dada pelo art. 1º da Lei nº 8.748/1993, e alterações introduzidas pelo art. 67 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997.

O autuado possuía a prerrogativa de anexar aos autos todas as provas que julgasse relevantes para elidir o lançamento e teve pleno conhecimento do ilícito tributário que lhe foi imputado, podendo exercer, sem qualquer restrição, o seu direito de defesa, como se constata, facilmente, pelo arrazoado apresentado.

Feitas estas considerações, é patente que não se configurou a ocorrência do propalado cerceamento ao direito de defesa.

MÉRITO

ILEGITIMIDADE PASSIVA

Conforme se depreende da análise do Recurso Voluntário, pretende a recorrente a reforma do Acórdão em vergasta, alegando, em síntese, primeiramente esclarecendo tratar de área alienada a terceiros, ou seja, após a ocupação da terra pelos adquirentes o imóvel não mais se encontra em poder da Recorrente.

Explica que em 13/06/2007 (antes do lançamento), o imóvel foi alienado para a Mineração Vale do Araguaia Ltda e para o Sr. Airton Garcia Ferreira, que passaram a explorar tanto a atividade mineraria quanto a atividade extrativa vegetal (florestas e granja), conforme se pode constatar do contrato de compra e venda anexo. Haja vista a disposição contratual de que a recorrente deveria continuar a litigar, em nome próprio, em ação de Registro de Imóveis perante a Comarca de Vespasiano- MG, não houve como alterar a tempo o NIRF relativo ao imóvel para que as obrigações, do ponto de vista formal, fossem sendo implementadas. Dito isto, a intimação deve ter sido encaminhada ao estabelecimento, isto é, ao imóvel vendido, de propriedade da empresa Mineração Vale do Araguaia Ltda, verdadeira titular do imóvel, razão pela qual a recorrente não pôde apresentar os documentos que corroborassem com os elementos constantes da DITR em questão.

Afirma ser a autoridade fiscal obrigada a perseguir a chamada verdade material (art. 142 do CTN), para identificar quem é exatamente o real sujeito passivo da obrigação tributária, ressaltando que a exigência deverá ser formulada contra o adquirente do bem, conforme determina o art. 131 do CTN. Não cabendo a alegação de que a fiscalização não teria como saber da alienação, visto que parte da área primitiva foi alienada para a Mineração Belocal Ltda, que tratou de regularizar a área, obtendo três outros NIRF, conforme documentação anexa.

Como se observa, sinteticamente, a discussão travada nos presentes autos diz respeito à legitimidade passiva da contribuinte, relativamente ao imóvel rural em comento, em face da sua alienação a Mineração Vale do Araguaia e Airton Garcia Ferreira.

De um lado, a contribuinte aduz que após a alienação, os adquirentes passaram a explorar tanto a atividade mineraria quanto a atividade extrativa vegetal (florestas e granja), conforme se pode constatar do contrato de compra e venda anexo, ou seja, desde então, os possuidores passaram a gozar e usufruir economicamente da respectiva área, como se proprietários fossem; portanto a responsabilidade por qualquer ônus tributário cabe exclusivamente aos possuidores, por serem detentores do poder econômico da propriedade.

Em outra via, a ilustre autoridade lançadora entendeu que os documentos apresentados pela contribuinte não comprovou suas alegações, sendo responsável pelo recolhimento do tributo.

Por sua vez, a Delegacia de Julgamento, o nobre relator do voto condutor do Acórdão recorrido acolheu a pretensão fiscal, entendendo pela falta de comprovação do argumento de alienação do imóvel.

Após as breves considerações retro, passando à análise meritória, conclui-se que o pleito da contribuinte não merece acolhimento, por espelhar a melhor interpretação a respeito do tema, impondo a manutenção do Acórdão recorrido, como passaremos a demonstrar.

A Lei nº 5.172, de 1966 CTN, assim dispõe, relativamente ao ITR:

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

A Lei nº 9.393, de 1996, que regulamentou o ITR, assim estabeleceu:

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.

(...)

Art. 4º Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.(grifo nosso)

De plano, cabe destacar que a lei não estabelece qualquer benefício de ordem, no que tange ao contribuinte do ITR. Nesse passo, ressalta-se que ao observamos a DITR - Declaração do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, consta a qualificação da própria Contribuinte, apurando inclusive o tributo que considerou devido. Com efeito, a irresignação acerca da sujeição passiva somente ocorreu quando dela foi exigida a diferença de imposto.

Destarte, a sujeição passiva, no caso do ITR, não comporta benefício de ordem, sendo que **a regra geral** é a exigência do ITR em face do proprietário, enquanto não transferida a propriedade, o que no presente caso legitima a Contribuinte como sujeito passivo

do ITR/2008, ressaltando as exceções no entender deste Conselheiro, o reassentamento, pode ser usado como um dos exemplos.

Nesse sentido o Recurso Especial nº 1.073.846/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, proferido pela Primeira Seção, em 25/11/2009 (DJ de 18/12/2009), submetido ao regime do artigo 543C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008, de observância obrigatória pelos Conselheiros do CARF, dispôs:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543C, DO CPC. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. ITR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL RURAL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO POSSUIDOR DIRETO (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR INDIRETO (PROMITENTE VENDEDOR). DÉBITOS TRIBUTÁRIOS VENCIDOS. TAXA SELIC. APLICAÇÃO. LEI 9.065/95.

1. A incidência tributária do imposto sobre a propriedade territorial rural-ITR (de competência da União), sob o ângulo do aspecto material da regra matriz, é a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município (artigos 29, do CTN, e 1º, da Lei 9.393/96).

2. O proprietário do imóvel rural, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, à luz dos artigos 31, do CTN, e 4º, da Lei 9.393/96, são os contribuintes do ITR.

3. O artigo 5º, da Lei 9.393/96, por seu turno, preceitua que:

"Art. 5º É responsável pelo crédito tributário o sucessor, a qualquer título, nos termos dos arts. 128 a 133 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Sistema Tributário Nacional).

4. Os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ITR e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato impositivo encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações propter rem, impondo-se sua assunção a todos aqueles que sucederem ao titular do imóvel.

5. Conseqüentemente, a obrigação tributária, quanto ao IPTU e ao ITR, acompanha o imóvel em todas as suas mutações subjetivas, ainda que se refira a fatos impositivos anteriores à alteração da titularidade do imóvel, exegese que encontra reforço na hipótese de responsabilidade tributária por sucessão prevista nos artigos 130 e 131, I, do CTN, verbis: "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, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do

título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Art. 131. São pessoalmente responsáveis: I o adquirente ou remitente, pelos tributos relativos aos bens adquiridos ou remidos; (Vide Decreto Lei nº 28, de 1966) (...)"

6. O promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel, bem como seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), consoante entendimento exarado pela Primeira Seção do STJ, quando do julgamento dos Recursos Especiais 1.110.551/SP e 1.111.202/SP (submetidos ao rito do artigo 543C, do CPC), são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, julgado em 10.06.2009, DJe 18.06.2009).

7. É que, nas hipóteses em que verificada a "contemporaneidade" do exercício da posse direta e da propriedade (e não a efetiva sucessão do direito real de propriedade, tendo em vista a inexistência de registro do compromisso de compra e venda no cartório competente), o imposto sobre o patrimônio poderá ser exigido de qualquer um dos sujeitos passivos "coexistentes", exegese aplicável à espécie, por força do princípio de hermenêutica ubi eadem ratio ibi eadem legis dispositio.

8. In casu, a instância ordinária assentou que: (i) "... os fatos geradores ocorreram entre 1994 e 1996. Entretanto, o embargante firmou compromisso de compra e venda em 1997, ou seja, após a ocorrência dos fatos geradores. O embargante, ademais, apenas juntou aos autos compromisso de compra e venda, tal contrato não transfere a propriedade. Não foi comprovada a efetiva transferência de propriedade e, o que é mais importante, o registro da transferência no Cartório de Registro de Imóveis, o que garantiria a publicidade do contrato erga omnes. Portanto, correta a cobrança realizada pela embargada." (sentença) (ii) "Com base em afirmada venda do imóvel em novembro/97, deseja a parte apelante afastar sua legitimidade passiva executória quanto ao crédito tributário descrito, atinente aos anos 1994 a 1996, sendo que não logrou demonstrar a parte recorrente levou a registro, no Cartório imobiliário pertinente, dito compromisso de venda e compra.

Como o consagra o art. 29, CTN, tem por hipótese o ITR o domínio imobiliário, que se adquire mediante registro junto à Serventia do local da coisa: como se extrai da instrução colhida junto ao feito, não demonstra a parte apelante tenha se dado a transmissão dominial, elementar a que provada restasse a perda da propriedade sobre o bem tributado. Sendo ônus do originário embargante provar o quanto afirma, aliás já por meio da preambular, nos termos do § 2º do art. 16, LEF, bem assim em face da natureza de ação de conhecimento desconstitutiva da via dos embargos, não logrou afastar a parte apelante a presunção de certeza e de liquidez do título em causa. Cobrando a União ITR relativo a anos-base nos quais proprietário do bem o ora recorrente, denota a parte recorrida deu preciso atendimento ao dogma da legalidade dos atos administrativos e ao da estrita legalidade tributária." (acórdão recorrido)

9. Conseqüentemente, não se vislumbra a carência da ação executiva ajuizada em face do promitente vendedor, para cobrança de débitos tributários atinentes ao ITR, máxime à luz da assertiva de que inexistente, nos autos, a comprovação da translação do domínio ao promitente comprador através do registro no cartório competente.

(...)

13. Recurso especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008. Proposição de verbete sumular.

A verbete a ser sumulado, proposto pelo Ministro Luiz Fux foi o seguinte:

O promitente vendedor é parte legítima para figurar no pólo passivo da execução fiscal que busca a cobrança de ITR nas hipóteses em que não há registro imobiliário do ato translativo de propriedade.

Na esteira desse raciocínio, afasto a ilegitimidade passiva pleiteada.

ÁREA DE EXPLORAÇÃO VEGETATIVA E GRANJEIRA

A contribuinte aduz não haver motivo para não reconhecer as áreas de exploração vegetativa e granjeira constantes da declaração do ITR apresentada pela recorrente que, não obstante não fosse mais o sujeito passivo da obrigação tributária, foi circunstancialmente obrigada a apresentar em nome próprio a declaração objeto da descon sideração, tudo de acordo com os laudos apresentados, sendo possível constatar a existência de área utilizável para atividade rural, no tocante as áreas já mencionadas.

Conforme depreende das razões recursais, pretende o contribuinte a reforma da decisão recorrida, a qual manteve integralmente a exigência fiscal, aduzindo para tanto os mesmos argumentos da impugnação, não acrescentando nem um novo documento ou fundamento sequer.

Assim sendo, uma vez que o contribuinte simplesmente repisas as alegações da defesa inaugural, peço vên ia para transcrever excertos da decisão recorrida e adotá-los como razões de decidir, por muito bem analisar as alegações suscitadas pela autuada e documentos acostados aos autos, *in verbis*:

Da análise das peças do presente processo, verifica-se que a glosa das áreas declaradas utilizadas com produtos vegetais e com atividades granjeira ou aquícola, de 1.169,0 ha e 3,0 ha, respectivamente, deu-se por falta de apresentação de elementos para comprovação dessas áreas declaradas na DITR/2008, conforme consta da “Descrição dos Fatos” de fls. 07/08.

Para a comprovação da área de produtos vegetais, de 1.169,0 ha, além do laudo técnico, elaborado por profissional habilitado e acompanhado de ART, seria necessária a apresentação de documentos referentes à área plantada no período de 01/01/2007 a 31/12/2007, que dessem subsídio às informações constantes daquele documento, tais como: notas fiscais do produtor; notas

fiscais de insumos; certificado de depósito (em caso de armazenagem de produto); contratos ou cédulas de crédito rural; outros documentos que comprovem a área.

*Quanto à necessária comprovação da área de atividade granjeira ou aquícola, declarada com **3,0 ha**, a Contribuinte deveria apresentar laudo técnico com a demonstração das áreas utilizadas com benfeitorias, construções e instalações destinadas ou empregadas na exploração granjeira ou aquícola, emitido por profissional competente, com ART e notas fiscais do produtor.*

*Nesta fase, a impugnante alegou que a sociedade empresária se dedicaria à produção e comercialização de cimento e seus derivados, e que para isso exploraria no imóvel os minérios necessários à fabricação de cimento. Para reforçar sua afirmação, informa que a despeito de haver no imóvel pequena exploração extrativa vegetal, a atividade preponderante seria a exploração mineral. Entretanto, apesar de tal alegação, constata-se que a Contribuinte declarou uma área de **1.169,0 ha** como sendo utilizada com produtos vegetais, que corresponde a aproximadamente **86%** do total da área do imóvel.*

Para justificar a declaração dessas áreas, argumenta, também, que os aventados compradores da propriedade, ao adquiri-la, passaram a explorar tanto a atividade minerária quanto a atividade extrativa vegetal (florestas e granja).

*Em consulta aos autos, foi verificado, apenas, o Laudo de Avaliação do Uso do Solo, mas com referência aos exercícios de **2001 e 2002**, onde indica áreas de reflorestamento (737,7 ha), pastagem (88,0 ha) e de atividades granjeiras (110,0 ha). Contudo, o laudo fornecido apresenta um espaço de tempo muito grande para que possa ser considerado hábil para a comprovação das áreas glosadas de produtos vegetais (1.169,0 ha) e de atividades granjeiras (3,0 ha), no exercício de **2008**.*

Quanto ao argumento de que no imóvel haveria uma eventual exploração de atividade extrativa vegetal (florestas e granja), é possível inferir que a impugnante equivocou-se com esses conceitos, visto que não é apropriado tratar florestas e granjas como sendo atividades similares enquadradas em “atividade extrativa vegetal”, já que a Contribuinte pretende, aqui, justificar a existência da área de produtos vegetais, de 1.169,0 ha, além da área de 3,0 ha de atividades granjeiras, ambas declaradas na DITR/2008 e glosadas integralmente pela Autoridade Fiscal.

Dessa forma, deve-se apresentar as definições dessas áreas, em conformidade com o Manual de Perguntas e Respostas do ITR/2008:

121 O que é área plantada com produtos vegetais?

Área plantada com produtos vegetais é a porção do imóvel explorada com culturas temporárias ou permanentes, inclusive com reflorestamentos de essências exóticas ou nativas, destinadas a consumo próprio ou comércio, inclusive a efetivamente utilizada com a produção de

forrageira de corte destinada à alimentação de animais de outro imóvel rural.

142 O que é área objeto de exploração extrativa?

Área objeto de exploração extrativa é aquela que tenha servido para a atividade de extração e coleta de produtos vegetais nativos, não plantados, inclusive a exploração madeireira de florestas nativas, observados a legislação ambiental e os índices de rendimento por produto.

(RITR/2002, art. 27; IN SRF nº 256, de 2002, art. 26)

150 Quais as áreas consideradas como utilizadas para exploração de atividade granjeira ou aquícola?

Consideram-se utilizadas para a exploração de atividade granjeira ou aquícola as áreas ocupadas com benfeitorias, construções e instalações destinadas ou empregadas diretamente na criação, dentre outros, de suínos, coelhos, bichos-da-seda, abelhas, aves, peixes, crustáceos, répteis e anfíbios. No caso da criação de avestruzes ou emas, além da área de benfeitorias, poderá também ser enquadrada como utilizada pela atividade rural a totalidade da área efetivamente utilizada para a criação destes animais.

(RITR/2002, art. 18, § 1º; IN SRF nº 256, de 2002, art. 28)

Com relação à afirmação da Contribuinte de que de acordo com os laudos apresentados, seria possível constatar a existência de área utilizável para atividade rural, no tocante a produtos vegetais e atividade granjeira, excludentes da incidência do ITR, e que o Fisco teria desconsiderado arbitrariamente, é de se ressaltar que essas áreas não são excluídas da incidência do ITR, conforme entende a impugnante, entretanto, elas são consideradas para efeito de apuração do grau de utilização, conforme disposto no art. 31 do Decreto nº 4.382, de 19/09/2002, in verbis:

Art. 31. Grau de utilização é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada pela atividade rural e a área aproveitável do imóvel, constituindo critério, juntamente com a área total do imóvel rural, para a determinação das alíquotas do ITR, conforme descrito no art. 34 (Lei nº 9.393, de 1996, art. 10, § 1º, inciso VI).

Assim, em que pese o objetivo aventado pela Contribuinte, entendendo que os documentos trazidos aos autos não são hábeis para que se proceda ao restabelecimento das áreas utilizadas com produtos vegetais e com atividade granjeira, seja qual for a sua dimensão.

Assim, escoreita a decisão recorrida devendo nesse sentido ser mantido o lançamento, uma vez que a contribuinte não logrou infirmar os elementos colhidos pela Fiscalização que serviram de base para constituição do imposto de renda, atraindo pra si o ônus

probandi dos fatos alegados. Não o fazendo razoavelmente, não há como se acolher a sua pretensão.

DO VTN

Insurge-se quanto ao valor da terra nua arbitrado por serem exorbitantes e totalmente descabido.

Explicita ter tomando por base os valores coligidos a partir de laudo elaborado por profissional habilitado, informando em sua declaração o VTN de R\$ 493.475,50, valor este que já havia sido informado em declarações anteriores.

Reconhecendo a valorização imobiliária nos últimos anos, contratou nova e recente avaliação, cujo laudo aponta R\$ 8.985.477,02 como valor venal da terra nua, que representa 1/4 do montante constante da Notificação de Lançamento, mais uma vez provando o absurdo do valor arbitrado.

Alega não haver qualquer motivo para a desconsideração dos laudos elaborados recentemente, que demonstram de forma cabal o efetivo VTN, não havendo espaço para arbitramento com base no SIPT.

Procedendo à análise propriamente dita do laudo, verifica-se que o autor do trabalho afirma que teria sido realizado levantamento de dados de mercado, indicando 33 dados como elementos de pesquisa para estabelecimento do valor de mercado do imóvel avaliando. Essas amostras seriam resultado de pesquisa junto a classificados de jornais, cartórios de registro de imóveis, informações da internet, corretores e imobiliárias, conforme informado às fls. 76.

Verificando-se essas amostras, de fls. 86/96, foi possível constatar que se referem a dados relativos a ofertas e informações de corretores/imobiliárias, de bens imóveis situados em municípios vizinhos, com distancias que variam entre 48 e 365 km em relação ao município de localização do imóvel avaliando. Além de algumas amostras se referirem a cidades mais distantes do município de localização do imóvel, as ofertas referiram-se aos exercícios de 2007 a 2012. Quanto às áreas dos imóveis que compunham as amostras, essas variavam de 18,0 ha até 10.000,0 ha.

Importantíssimo mencionar, especialmente por ser um dos principais fundamentos da nossa decisão, que dos 33 imóveis citados no laudo, nenhum encontra-se situado no município da gleba em questão. Se tivéssemos, ao menos, um dado relativo a este município, no entender deste Relator, o laudo se sobrepunha a tabela SIPT, *in casu*, não vislumbramos tal informação.

Frise-se que o julgamento constitui uma atividade essencialmente de convencimento (art. 29 do Decreto 70.235, de 1972) e considerando-se as deficiências do laudo apresentado, principalmente no que diz respeito à contemporaneidade dos eventos, a disparidade entre as áreas totais dos imóveis e a ausência de desvantagens do imóvel que pudessem caracterizar sua inferioridade em relação aos outros existentes na região, além de o valor apurado pelo autor do trabalho continuar muito aquém do menor VTN/ha, por aptidão agrícola, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, não é possível o convencimento de que o mesmo representa, efetivamente, o valor da terra nua do imóvel denominado a “Fazenda Nova Granja”, a preços de 01/01/2008, principalmente quando se observa que o imóvel avaliado possui características favoráveis para a região de sua localização.

Assim, entendo que o Laudo Técnico de Avaliação apresentado não demonstra, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de 01/01/2008, nem a existência de características particulares desfavoráveis que deixassem clara sua inferioridade em relação aos outros imóveis existentes na região, de modo a justificar um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

Não sendo o bastante, conforme depreende-se do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, às e-fls 29/36, o preço ajustado entre as partes foi de R\$ 35.000,000,00 (trinta e cinco milhões de reais, ou seja, valor compatível com o arbitrado pelo fiscal com base na tabela SIPT.

Desta forma, cabe ser mantida a tributação do imóvel denominado “Fazenda Nova Granja”, com base no VTN de **R\$ 34.042.500,00 (R\$ 25.000,00)**, arbitrado pela fiscalização com base no menor VTN/ha, por aptidão agrícola (matas), apontado no SIPT, exercício de 2008, para o município onde se localiza o imóvel, fls. 11.

Por todo o exposto, estando o Acórdão guerreado em *consonância* com os dispositivos legais que regulam a matéria, VOTO NO SENTIDO CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO, e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO, pelas razões de fato e de direito acima esposadas.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Rayd Santana Ferreira