



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10183.725001/2019-31
ACÓRDÃO	2302-004.678 – 2ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	14 de agosto de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	IRENE DE OLIVEIRA ANDRADE
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2016

DO SUJEITO PASSIVO. PROPRIETÁRIO. REGISTRO DO IMÓVEL.

O ITR tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano. Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Enquanto não alterado ou cancelado o registro imobiliário, referente à matrícula do imóvel rural junto ao competente Cartório de Registro Imobiliário, ele continua produzindo todos seus efeitos legais, inclusive, para fins de identificação do sujeito passivo da obrigação tributária

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade votos, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz – Relatora

Assinado Digitalmente

Johnny Wilson Araujo Cavalcanti – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Angelica Carolina Oliveira Duarte Toledo, Maria Auxiliadora de Sousa Ramalho Fonseca (substituto[a] integral), Roberto Carvalho Veloso Filho, Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Weber Allak da Silva (substituto[a] integral), Johnny Wilson Araujo Cavalcanti (Presidente). Ausente(s) o conselheiro(a) Rosimery

Brandao Barbosa, substituído(a) pelo(a) conselheiro(a) Weber Allak da Silva, o conselheiro(a) Alfredo Jorge Madeira Rosa, substituído(a) pelo(a) conselheiro(a) Maria Auxiliadora de Sousa Ramalho Fonseca.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Voluntário em face do acórdão nº 101-024.903 da 1ª Turma de Julgamento da DRJ/01, na qual os membros daquele colegiado, por unanimidade de votos, julgaram improcedente a impugnação.

Reproduzo o Relatório da decisão de piso por bem descrever os fatos (e-fls. 58-66):

Relatório

Da Autuação

Pela Notificação de Lançamento nº 9897/00014/2019, de fls. 03-07, do exercício de 2016, lavrada em **08/04/2019**, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher o crédito tributário, no montante de **R\$183.108,05**, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), acrescido de multa lançada (75%) e juros de mora, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Sol Poente” (NIRF 6.413.526-8), com área cadastrada de **1.694,0 ha**, localizado no Município de Vila Rica/MT.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2016, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 9897/00003/2019 (fls. 15-17), com ciência ocorrida em **17/01/2019** (fl. 18). Por meio do referido Termo, solicitou-se ao contribuinte que apresentasse, além dos documentos inerentes à comprovação dos dados cadastrais relativos a sua identificação e do imóvel, os seguintes documentos:

- Ato Declaratório Ambiental - ADA protocolado dentro do prazo legal junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, nos termos do art. 10, §3º, inciso I do Decreto nº 4.382/2002.

Para comprovar a Área de Reserva Legal declarada:

- Certidão do registro de imóveis, com a averbação da área de reserva legal;
- Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação da Reserva Legal ou Termo de Ajustamento de Conduta da Reserva Legal, acompanhado de certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que o imóvel não possui matrícula no registro imobiliário.

Para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado:

- Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de

avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2016, a preço de mercado. A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2016 no valor de R\$ 639,77.

O fiscalizado não se manifestou.

Lavrou-se então o Termo de Constatação e Intimação Fiscal de fls. 19-22.

O fiscalizado não se manifestou.

Procedendo a análise e verificação dos dados constantes na DITR/2016, a Autoridade Fiscal glosou integralmente a área de reserva legal declarada (**1.694,0 ha**), além de alterar o Valor da Terra Nua declarado de **R\$500.000,00 (R\$295,15/ha)**, arbitrando o valor de **R\$1.083.770,38 (R\$639,77/ha)**, com base no SIPT/RFB, com o consequente aumento do Valor da Terra Nua Tributável, disso resultando o imposto suplementar de **R\$93.194,25**, conforme demonstrativo de fls. 6.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 04-05 e 07. (Grifado)

Cientificada do lançamento, a Contribuinte apresentou Impugnação (e-fls. 27-34), sustentando, em síntese, que: a) era possuidora do imóvel, de matrícula nº 3.181, mas posteriormente veio a descobrir que ele se encontrava dentro dos limites territoriais da “Fazenda Califórnia” (NIRF 1.752.234-0 e Matrícula 374); b) em decorrência desse fato, cedeu ao Sr. Lourival Louza Júnior, proprietário da “Fazenda Califórnia”, todos os direitos possessórios que tinha sobre a “Fazenda Sol Poente”, mediante pagamento de R\$960.000,00; c) houve incidência do ITR duas vezes sobre a área da “Fazenda Sol Poente”, razão pela qual o NIRF respectivo deve ser cancelado e, também, deve-se considerar que não ocorreu o fato gerador do ITR; d) não pode figurar no polo passivo da obrigação tributária, por não ter posse do imóvel.

Em julgamento, a DRJ manteve o crédito tributário por entender que, de acordo com o CTN, o contribuinte do ITR é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título; que não ocorreu duplicidade de declaração; cabe ao contribuinte, quando solicitado pela Autoridade Fiscal, comprovar com documentos hábeis os dados informados na sua DITR; a revisão de ofício de dados informados pelo contribuinte na sua DITR somente cabe ser acatada quando comprovada nos autos, com documentos hábeis, a hipótese de erro de fato.

Sobreveio Recurso Voluntário (e-fls. 76-83) que reproduz alguns argumentos da impugnação com o acréscimo de que foi julgada a Ação de Reintegração de Posse (Processo nº 0000152-50.2002.8.11.0049) proposta pelos reais proprietários da Fazenda Califórnia (NIRF 1.752.234-0), reaver a posse de grande parte do imóvel rural que foi invadido por posseiros, os quais forjaram documentos (escrituras, mapas, memoriais, matrículas etc) e passaram a

comercializar partes da referida propriedade a terceiros, tendo sido nela formaliza um grande acordo homologado judicialmente em 23/01/2023. Junta cópia da sentença homologatória a qual, dentre outros comandos, determinou ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica - MT, o cancelamento e a baixa de várias matrículas, dentre as quais está a matrícula nº 3.181, todas “declaradas e reconhecidamente sobrepostas à matrícula 374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica Mato Grosso, relativamente ao imóvel rural denominado Fazenda Califórnia.”

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz**, Relatora

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade.

Assim, o recurso deve ser conhecido.

2. Mérito

A Recorrente sustenta ser indevida a exigência do ITR, na medida em que não é possível cobrar o imposto de área inexistente, visto que está sobreposta ao imóvel rural denominado Fazenda Califórnia. Aduz que “nunca foi proprietária da área relativa a tal Fazenda Sol Poente, já que referida área nunca existiu, eis que sempre esteve em sobreposição à área total da Fazenda Califórnia.” Alega que se trata de cobrança em duplicidade, na medida em que o ITR é pago anualmente pelo proprietário da Fazenda Califórnia. Ainda, o Instrumento Particular de Reconhecimento de Posse Anterior Cessão de Direitos Possessórios foi celebrado para reconhecer o domínio dos proprietários da “Fazenda Califórnia” sobre a “Fazenda Sol Poente”.

A decisão da DRJ refere que “a exigência do ITR, relativa ao exercício de 2016, foi calculada com base nos dados constantes na respectiva DITR, apresentada em nome da impugnante, cujas informações o identificaram como contribuinte do imposto”. Diante disso, manteve inalterada a sujeição passiva por entender que a ora Recorrente era proprietária do imóvel na data do fato gerador do ITR/2016 (01/01/2016), por força da mencionada Matrícula 3.181, de cujos cancelamento ou alteração não há notícia nos autos.

A pretensão recursal merece provimento.

Do exame dos autos, verifica-se que a Escritura Pública de Reconhecimento de Posse Anterior com Cessão de Direitos Possessórios, firmado em 27/02/2012 (e-fls.103-105) refere

que a Recorrente detinha posse precária do Fazenda Sol Poente, imóvel adquirido de boa-fé, conforme matrícula nº 3.181, do Cartório de Registro de Imóveis de Vila Rica-MT.

A decisão recorrida entendeu que a cessão dos direitos possessórios a terceiros foi suficientemente comprovada nos autos. Contudo, entendeu que a transmissão dos direitos de propriedade “não foi comprovada”, pois não houve o cancelamento da matrícula do imóvel e “o sujeito passivo vinha transmitindo suas DITR regularmente, até o Exercício de 2021.”

Em que pese o entendimento, não há como mantê-lo, porquanto no corpo da peça recursal consta imagem da “AV-04-3.181” de cancelamento e encerramento da matrícula nº 3.181, realizada em 7/02/2023, por determinação do MM Juiz da Vara Cível da Comarca de Vila Rica do Estado do Mato Grosso, em face da Sentença Homologatória de Acordo na Ação de Reintegração de Posse (Processo nº 0000152-50.2002.8.11.0049).

Ainda que o cancelamento da matrícula seja superveniente a exigência fiscal, o Instrumento Particular de Reconhecimento de Posse Anterior com Cessão de Direitos Possessórios evidencia a ausência de propriedade do imóvel, de titularidade do seu domínio útil, ou a sua posse a qualquer título a partir do exercício de 2012.

Não obstante a Recorrente ter apresentado DITR, verifica-se evidente erro de fato em que foi induzida em razão do documento de registro da suposta área.

Além disso, as alegações apresentadas na impugnação de que a posse obtida no imóvel foi precária e que o imóvel estava sobreposto à área total da Fazenda Califórnia, são corroboradas pela sentença proferida na Ação de Reintegração de Posse qual se extrai os seguintes trechos:

3.1. Da especificação das partes.

Trata-se de ação de *reintegração de posse, cumulada com perdas e danos* e estipulação de pena proposta há época por **Lourival Louza (atual Espólio)** em desfavor de **Lionídio Benedito das Chagas, Ildebrando Joaquim de Sousa e Luiz Márcio de Amorim**, como assistentes litisconsorciais Passivo Márcia Núbia Moreira da Silva e Jânio Carlos Moreira da Silva, todos devidamente qualificados.

O acordo apresentado para homologação tem como partes: **Espólio de Lourival Louza**, Lourival Louza Júnior, Agropecuária V2 Ltda, **Lionídio Benedito das Chagas, Ildebrando Joaquim de Sousa (Maria Lúcia de Neves e Sousa), Luiz Marcio de Amorim, Márcia Núbia Moreira da Silva, Jânio Carlos Moreira da Silva (Ângela Jardini Fernandes Moreira)**, Bertier da Silva Filho, Edmar Carlos Chagas (casado com Carla Rosana Consoli Chagas), Francisco Teodoro de Faria (Lucimar Moreira Borges Faria), José Teodoro de Faria (casado com Débora de Cássia Faria Vilela), Geraldo Teodoro de Faria (Maria Rejane Coelho de Araújo Faria), Evandro Maciel Lima (casado com Eliane Macedo Bernardes Maciel), João Rabelo Maciel (casado com Ambrosina Augusta de Lima), Geovanio Marques Ferreira (casado com Marcilene Mulari Marques Ferreira), João Aparecido Barbosa Filho, Irene de Oliveira Andrade, Adilson Roberto de Andrade e João Cesar de Freitas (casado com Joscelina Gomes de Freitas).

(...)

3.2. Do objeto do conflito.

Durante a tramitação dos autos, o Requerente argumentou a existência de esbulho em sua área/imóvel, ato este, em tese, perpetrado há época pelo Requerido Lionídio Benedito das Chagas, contudo, conforme já consignado em decisões pretéritas, estar-se-á em análise e busca de proteção possessória o imóvel rural denominado Fazenda Califórnia, com área total de 49.882,00 hectares, localizada no município de Vila Rica – MT, atual matrícula 374 do CRI de Vila Rica – MT (anterior matrícula 7.050 do CRI de São Felix do Araguaia – MT), com as coordenadas apresentadas.

(...)

O Requerente adquiriu referido imóvel nos longínquos anos de 1975, conforme se depreende da certidão vintenária (fls. 15/16) - em que consta como proprietário do imóvel rural o *de cujus* Lorival Louza - “*adquirida de Pedro Ribeiro, conforme escritura pública de compra e venda lavrada no 7º ofício de Goiânia – GO, no livro 96, fls. 01/09, em data de 19 de fevereiro de 1975, e escritura pública de re- ratificação lavrada nas mesmas no livro 96, fls. 93/97, em data de 2 de abril de 1975, devidamente transcrito sob o nº 20.273, fls. 178 do livro 3- AO, em 8 de abril de 1975.*” - o Registro Torrens (fls. 17/19) corrobora os registros da certidão vintenária de que, a Fazenda Califórnia é de propriedade do Requerente.

(...)

“II.2 – Da procedência total desta ação de reintegração de posse; II.3 – Das matrículas sobrepostas à matrícula 374; II.4 – Da renúncia expressa e irrevogável e irreatável ao direito de posse e propriedade; II.5 – Do cancelamento e baixa de todas as matrículas sobrepostas e documentos gerados a partir destas”.

Nestes pontos, os Requerentes/Acordantes e os Requeridos/Acordantes, em síntese, consignaram que “a presente Ação de Reintegração de Posse (Processo nº 0000152-50.2002.8.11.0049 (PJE) Código nº 3.556) é total e integralmente procedente, assim como seus pedidos, eis que os Requerentes/Acordante são verdadeiramente os reais e legítimos possuidores e proprietários do imóvel rural denominado Fazenda Califórnia, objeto desta ação possessória, cujos limites e confrontações estão descritas na matrícula nº 374 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Vila Rica Mato Grosso”; e ainda, ratificaram os acordos, renúncias de domínio, cessões de direitos e procurações constantes às fls. 7.301 a 7.327.

Pactuaram também “o cancelamento e a baixa imediata de todas as matrículas sobrepostas a matrícula nº 374 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Vila Rica – Mato Grosso e posse dos Requerentes/Acordantes, não admitindo, nos termos do artigo 176, §1º, inciso, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), mais de uma matrícula sobre o imóvel”.

(...)

III – DETERMINO ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica - MT, mediante a expedição de OFÍCIO (no prazo de até 10 dias), o cancelamento e a baixa das seguintes matrículas: 3.181, 626, 636, 10.278, 6.871, 86 e 187, todas já declaradas e reconhecidamente sobrepostas à matrícula 374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica Mato Grosso, relativamente ao imóvel rural denominado Fazenda Califórnia, no prazo legal.

E, ainda, importa destacar que o Superior Tribunal de Justiça – STJ, no julgamento do AREsp 1.750.232-SP, que discutiu a ilegalidade da exigência do ITR sobre propriedade imobiliária cujo registro foi cancelado por decisão judicial transitada em julgado, o relator Ministro Benedito Gonçalves concluiu em seu voto “pela impossibilidade de incidência de imposto sobre propriedade no contexto em que sentença transitada em julgado atesta a inexistência das respectivas matrículas. Não há a possibilidade fática de se possuir propriedade inexistente e, portanto, não há que se cogitar da incidência de tributo sobre fato gerador efetivamente inexistente. Assim consta na decisão:

(...)

Por meio de sentença judicial, transitada em julgado em 9/9/2014, foi declarada a nulidade dos atos notariais de escritura pública de compra e venda, determinando-se a averbação do cancelamento dos atos. Na referida sentença (fls. 1036/1041) o juiz afirma que os autores adquiriram propriedades cujas matrículas (1053, 1087 e 1018) eram consubstanciadas em documentação inexistente ou falsa, concluindo que: “a compra e venda realizada com suporte em escrituras públicas comprovadamente falsas constitui ato Jurídico nulo e, desta forma, não gera efeitos” (fl. 1039). O acórdão recorrido, proferido pelo TRF3, considerou ser devido o ITR - Imposto Territorial Rural, “incidente desde a aquisição dos imóveis (meados de 1993) até a averbação do cancelamento das matrículas, fato ocorrido em setembro de 2014” (fl. 1679).

(...)

Assim, compreendo que a solução do presente caso concreto passa pela separação dos planos de existência, validade e eficácia dos fatos jurídicos submetidos à tributação. Os fatos existentes, mas inválidos ou ilícitos, estarão sujeitos à tributação, via de regra, como é o caso do HC 94240/SP do Supremo Tribunal Federal, acima colacionado. Os fatos existentes e válidos, mas ineficazes, também se submeterão, como regra, à tributação, como é o exemplo da tributação das vendas inadimplidas.

Entretanto, se inexistente o fato não se pode cogitar sequer da sua validade ou eficácia. Na hipótese é precisamente isso que ocorre: as propriedades que se pretende tributar estavam consubstanciadas em registros inexistentes, que foram cancelados por meio de sentença transitada em julgado. Vale dizer, portanto, que o fato signo presuntivo de riqueza (propriedade territorial rural) simplesmente não existiu, segundo as normas de direito privado aplicáveis.

(...)

Destaco que entendo que os documentos apresentados em sede de recurso devem ser apreciados em razão do formalismo moderado e do princípio da verdade material. Além do que, vale ressaltar que o art. 16, § 4º do Decreto nº 70.235/72 assim estabelece:

Art. 16. A impugnação mencionará:

(...)

§ 4º A prova documental será apresentada na impugnação, precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento processual, a menos que:

(...)

c) destine-se a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidas aos autos.

Como se vê, é legalmente possível e permitido ao Julgador conhecer de documentação acostada aos autos após a Impugnação, sobretudo quando possui evidente pertinência e correlação com matéria controversa.

O caso em exame se adequa a hipótese do art. 16, § 4º, alínea c, do Decreto nº 70.235/72, pois o documento/sentença confirma o argumento apresentado na impugnação de que a área sobre a qual recaiu a exigência fiscal estava sobreposta à matrícula nº 374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica Mato Grosso, situação que culminou no cancelamento e encerramento da matrícula nº 3.181.

Considerando que a matrícula nº 3.181 foi cancelada e encerrada por meio de sentença judicial transitada em julgado, fato é que a propriedade juridicamente não existiu, de modo que é impossível a incidência de imposto sobre propriedade inexistente.

Desta forma, a decisão recorrida merece reforma.

3. Conclusão

Por todo o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, dar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz