



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10530.723208/2014-70
ACÓRDÃO	2402-013.010 – 2 ^a SEÇÃO/4 ^a CÂMARA/2 ^a TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	25 de julho de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	BAYER S.A.
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2010

BUSCA PELA VERDADE MATERIAL. ERRO DE FATO QUANTO À APRESENTAÇÃO DA DITR. APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL RURAL. ÔNUS DO CONTRIBUINTE.

No processo administrativo predomina o princípio da verdade material, pelo qual se busca verificar a efetiva ocorrência do fato gerador e se a obrigação teve seu nascimento e regular constituição. Nesse contexto, devem ser superados os erros de procedimentos cometidos pelos contribuintes. Restando comprovado que, no perímetro que delimita o imóvel que deu ensejo à cobrança do ITR, há inviabilidade de qualquer exploração agropecuária, extractiva vegetal, floresta ou agroindustrial (art. 4^a, inciso I, da Lei nº 8.629/1993), restando, portanto, descaracterizada a área como imóvel rural, mesmo que o proprietário do imóvel tenha apresentado, de forma indevida, a DITR, não cabe a exigência do referido tributo.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Assinado Digitalmente

Luciana Vilardi Vieira de Souza Mifano – Relatora

Assinado Digitalmente

Rodrigo Duarte Firmino – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Rodrigo Duarte Firmino, Gregório Rechmann Júnior, João Ricardo Fahrion Nüske, Marcus Gaudenzi de Faria, Francisco Ibiapino Luz e Luciana Vilardi Vieira de Souza Mifano.

RELATÓRIO

Trata-se de autuação fiscal, mediante a qual se constituiu o crédito tributário de ITR, do exercício de 2010, relativo ao imóvel Fazenda São Carlos, em razão de a ora Recorrente não ter comprovado a área de descanso e o valor da terra nua (VTN) – este, por meio de Laudo de Avaliação, conforme estabelecido pela norma NBR 14.653-3 da ABNT – declarados em sua DITR.

Neste contexto, além da glosa da área de descanso, a d. Fiscalização entendeu por bem arbitrar o VTN, conforme Sistema de Preços de Terra (SIPT), apurando-se a diferença de R\$ 515.933,55 a título de ITR, devido no ano de 2010, além dos juros e multa moratória devidos.

Devidamente intimada, a Recorrente apresentou Impugnação, alegando que:

- (i) o imóvel fiscalizado, sobre o qual incorreu o lançamento em questão, teria sido recebido em dação em pagamento, nunca tendo sido exercida qualquer atividade rural;
- (ii) a fim de cumprir as exigências impostas pela d. Fiscalização, solicitou a elaboração de Laudo de Avaliação, no qual foi constatado que, diferentemente do que consta na matrícula, na área identificada como do referido imóvel *“constata-se a total impossibilidade de qualquer atividade rural nesses limites, pois aí já se encontram núcleos residenciais, condomínios populares, ginásio de esportes do município, firmas e indústrias de médio porte, bairros de periferia nas duas margens da rodovia e tantas outras construções cuja descrição não se fazem necessárias uma vez que esgotadas todas a tentativas, com seu possível aproveitamento como área rural. A única parte que não está habitada é a encontrada por serra por questões de inacessibilidade.”*

Assim, alega ter sofrido fraude, apenas constatada em razão do início da fiscalização, quando da solicitação de Laudo Técnico, que – ao invés de discorrer sobre a área do suposto imóvel rural, suas características, infraestrutura e potencial produtivo e avaliação – aferiu tratar-se de área urbana, devidamente ocupada por construções, serviços e atividades econômicas, cuja posse e propriedade seriam, inclusive, pertencentes a demais pessoas físicas ou jurídicas, razão pela qual seria indevida a cobrança em questão, seja em razão de inexistência de

imóvel rural, seja pelo fato de a Recorrente não ser proprietária, possuidora ou, tampouco, detentora do seu domínio útil.

Embora apresentada Impugnação, foi certificada a revelia da Recorrente, dando ensejo à inscrição do débito em dívida ativa. Em decorrência, foi apresentado o “Requerimento de Revisão e Extinção da Dívida Ativa”, em razão da Impugnação apresentada (fls. 358/360).

Em despacho de fls. 453 foi reconhecida a tempestividade da Impugnação apresentada pela Recorrida e assim determinado o cancelamento da inscrição do débito em dívida ativa, com o respectivo encaminhamento dos autos à DRJ para o julgamento da referida defesa.

Ato contínuo foi proferida decisão pela DRJ (Acórdão nº 03-073.002), que entendeu pela improcedência da Impugnação, sob o fundamento de que, *“embora possa haver indícios de irregularidade no negócio efetuado entre o impugnante e o transmitente do imóvel, como consta no Laudo de Avaliação às fls. 304/319, com ART de fls. 340/341”, “os documentos acostados aos autos, por si sós, não autorizam a que se reconheça que o imóvel não existe, que o imóvel esteja localizado em área urbana ou que o contribuinte tenha perdido a propriedade, para efeitos de apuração do ITR, do exercício de 2010, fazendo-se necessário comprovar nos autos que tenha sido providenciada o necessário cancelamento ou 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)”.*

Quanto à Área de Preservação Permanente – APP, apontada no Laudo Pericial (570,0 ha), embora não tenha sido o motivo da autuação, mas passível de análise nos termos do art. 145, inciso I, do CTN, deixou a DRJ de reconhecê-la, sob a alegação de que não se teria apresentado o Ato Declaratório Ambiental – ADA.

Ainda, quanto ao VTN, entendeu a DRJ que o valor declarado estaria subavaliado e que a Recorrente não teria apresentado prova em contrário, motivo pelo qual a d. Fiscalização não poderia deixar de proceder ao seu arbitramento, conforme SIPT, que representaria o valor mínimo para o município de localização do imóvel.

Nestes termos, julgou improcedente a impugnação apresentada, levando a Recorrente a apresentar Recurso Voluntário, reiterando as razões que já expostas e informando que, dada a certificação de que a matrícula do imóvel foi forjada, foi procedida a renúncia da propriedade (R-10-5737 / certidão de fls. 520/527).

Remetidos os presentes autos a este Conselho, esta Turma proferiu a Resolução nº 2402-000.784, nos seguintes termos:

“Da necessidade diligência

Há elementos nos autos que indicam a inexistência do imóvel com as características rurais declaradas pela contribuinte e que tal área, ao menos em parte, faz parte da zona urbana do município de Barreiras-BA.

A recorrente alega, ainda, que recebeu o r. imóvel em dação em pagamento por dívida, mas que em razão de existirem diversas pessoas que possuem títulos de propriedade da mesma região em que se situa imóvel (sobreposição), entende que foi vítima de fraude e, por isso, renunciou à propriedade do bem.

Assim, a fim de esclarecer todos esses fatos, com fulcro no disposto no art. 18 do decreto 70.235/72, VOTO POR CONVERTER A PRESENTE VOTAÇÃO EM DILIGÊNCIA, para que a auditoria realize os seguintes procedimentos:

- 1) Intimar a fiscalizada a apresentar os documentos originais de sua propriedade sobre o referido imóvel, bem como outras informações que a auditoria julgar necessárias;
- 2) Intimar a Prefeitura Municipal de Barreiras-BA a esclarecer se o referido imóvel faz parte de sua zona urbana ou rural e desde quando (como era ao tempo do fato gerador? há ou havia alguma área do imóvel enquadrada como rural ao tempo do fato gerador?).
- 3) Consolidar em Informação Fiscal sobre todas essas questões, sempre com o objetivo de subsidiar a decisão a ser exarada por este Conselho.
- 4) Intimar novamente a recorrente, concedendo-lhe 30 dias de prazo para, querendo, manifestar-se sobre as conclusões e esclarecimentos da auditoria;
- 5) Após isso, retornem os autos à apreciação deste Conselho.”

Em atenção, a Recorrente apresentou: (i) as Declarações do ITR e comprovantes de pagamento do tributo relativos aos anos de 2014 a 2016; (ii) Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR; (iii) Certidão Positiva com efeitos de Negativa especificamente do imóvel; (iv) Certidão da cadeia sucessória do imóvel “Fazenda São Carlos”; (v) Escritura de Renúncia de Propriedade do Imóvel “Fazenda São Carlos”; e (vi) Matrícula do imóvel “Fazenda São Carlos” atualizada.

Da mesma forma, intimado da Resolução proferida por esta Turma, o Município de Barreiras se manifestou às fls. 719, informando que no ano de 2010, a que se refere o lançamento fiscal, “o imóvel denominado Fazenda São Carlos, conforme cópia da matrícula sob nº R-9-5737, de 04 de fevereiro de 2014 anexa ao processo supramencionado, estava compreendida na quase totalidade no perímetro urbano do Município de Barreiras.”

Em razão da documentação e informações apresentadas, vieram aos autos a “Informação Fiscal Sefis/DRF/FSA/RFB, de 23 de março de 2020”, constante às fls. 722/723 em que o d. Auditor-Fiscal da RFB concluiu que “existem indícios de fraude da documentação de registro da Fazenda São Carlos e que, caso o imóvel rural exista de fato, ele teria grande parte de sua área dentro do perímetro urbano do município de Barreiras.”

Com manifestação final da Recorrente, no sentido de que, na diligência efetuada, teria sido comprovada a fraude na documentação da Fazenda São Carlos e que o imóvel que deu ensejo à autuação não é rural (ou pelo menos quase que a totalidade dele), restaria insubstancial

a exigência do ITR em questão. Encerrou-se o procedimento, com o retorno dos presentes autos a este Conselho para o julgamento do Recurso Voluntário.

Este é o relatório.

VOTO

Conselheira **Luciana Vilardi Vieira de Souza Mifano**, Relatora

O presente recurso atende os pressupostos de admissibilidade, portanto, dele conheço e passo a apreciá-lo.

Conforme consta dos fatos acima narrados, trata-se de retorno dos autos de diligência solicitada por esta Turma, a fim de aferir a efetiva existência do imóvel Fazenda São Carlos e respectivas características rurais declaradas pela Recorrente.

Embora a autuação fiscal decorra da glosa da área de descanso declarada e do VTN arbitrado pela d. Fiscalização, a defesa da Recorrente baseia-se em suposta fraude da documentação da Fazenda São Carlos, recebida originalmente em dação em pagamento e posteriormente transmitida em razão de transações societárias.

Em razão da Fiscalização iniciada, a Recorrente contratou perícia técnica, cujo laudo constatou que a poligonal do imóvel rural Fazenda São Carlos, conforme matrícula R-95737, estava compreendida quase que em sua totalidade no perímetro urbano do Município de Barreiras.

De fato, conforme informações e fotos constantes no laudo técnico de avaliação, verifica-se que na área da suposta Fazenda São Carlos há aeroporto, núcleos residenciais, condomínios populares, ginásios de esporte do município, empresas e indústrias de médio porte, bairros de periferia e tantas outras construções. As fotos constantes às fls. 640 a 648 não deixam dúvidas.

Inclusive, conforme narrado nos fatos acima, na diligência requerida houve a confirmação pelo próprio Município de Barreiras de que a área da suposta Fazenda São Carlos, à época do período autuado, já estava compreendida em seu perímetro urbano.

E, em razão das informações e documentos, o próprio d. Auditor Fiscal concluiu que há fortes indícios de que o documento de registro da suposta Fazenda São Carlos – em que se pautou a Recorrente para a elaboração das DITR e inclusive recolhimento do respectivo tributo – foi fraudado, já que grande parte de sua área estava dentro do perímetro urbano no Município de Barreiras.

Assim, não obstante a Recorrente ter apresentado DITR e até mesmo recolhido o respectivo imposto desde a incorporação do suposto imóvel ao seu patrimônio, em razão de transações societárias, verifica-se evidente erro de fato em que foi induzida em razão do documento de registro da suposta área.

Nestas hipóteses de evidente erro de fato na declaração pelo contribuinte, uma vez apresentada documentação apta a comprovar o equívoco, impõe-se a sua análise, a fim de que, sendo o caso, proceda-se à revisão do lançamento, conforme já manifestado inclusive por esta Turma. Senão, vejamos:

“ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2008

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. BUSCA DA VERDADE MATERIAL.

No processo administrativo predomina o princípio da verdade material, no sentido de que aí se busca descobrir se realmente ocorreu ou não o fato gerador e se a obrigação teve seu nascimento e regular constituição. Nesse contexto, **devem ser superados os erros de procedimentos dos contribuintes ou da fiscalização que não impliquem em prejuízo às partes e, por consequência, ao processo.**

DITR. ERRO DE PREENCHIMENTO. FATO. APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA. ÔNUS DO CONTRIBUINTE.

No caso de erro de fato no preenchimento de declaração, o contribuinte, nos termos do art. 333 do CPC, deve juntar aos autos elementos probatórios hábeis à comprovação do direito alegado. (...)

(Acórdão nº 2402-011.430)

Na hipótese sob análise, verifica-se a ausência de materialidade para a incidência do ITR, prevista no art. 29, do Código Tributário Nacional, pois ficou evidenciado que sequer há imóvel rural, quanto mais o exercício de sua propriedade, domínio útil ou posse.

Este Conselho já se manifestou no sentido de que, independentemente da apresentação de DITR pelo contribuinte, constatado que a área do imóvel não se qualifica como rural, não há que se falar em exigência de ITR. Neste sentido:

Ementa: ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2009

(...)

RECURSO DE OFÍCIO. IMÓVEL URBANO.

Recurso de ofício de decisão que reconheceu a incidência do Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, restando, portanto, **caracterizado como imóvel urbano, mesmo que o proprietário do imóvel tenha apresentado, de forma indevida, a DITR de modo que é indevido o ITR.**

(Acórdão nº 2201-005.975 – Processo nº 10680.720965/2013-97 – g.n.)

Ementa: ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2007

(...)

RECURSO DE OFÍCIO. IMÓVEL URBANO.

Recurso de ofício de decisão que reconheceu a incidência do Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, restando, portanto, **caracterizado como imóvel urbano, mesmo que o proprietário do imóvel tenha apresentado, de forma indevida, a DITR de modo que é indevido o ITR.**

(Acórdão nº 2201-005.977 – Processo nº 10680.726844/2011-97 – g.n.)

Especificamente quanto à eventual fraude na matrícula do imóvel, destaca-se entendimento já firmado pelo Poder Judiciário:

“DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO TERRITORIAL RURAL. FRAUDE. COBRANÇA INDEVIDA. VERDADE MATERIAL. INSISTÊNCIA NA COBRANÇA DO TRIBUTO. BOA-FÉ E RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS. SENTENÇA MANTIDA.

1 - O aspecto material da regra de incidência tributária é a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana de Município.

2 - Há muitos **indícios de que a matrícula do imóvel que originou o débito tributário foi fraudada** e que o autor não é proprietário do imóvel rural.

3 - Não há nos autos **sequer a comprovação de que o imóvel existe fisicamente, admitindo a União que o lançamento foi efetuado com fundamento exclusivo nas declarações efetuadas pelo autor.**

4 - **A administração tributária tem o dever de apurar a verdade material dos fatos, a fim de garantir uma cobrança justa, com base na realidade, ainda que tais fatos sejam desfavoráveis à Fazenda Pública.**

5 - O sujeito passivo deve ser cobrado apenas nos exatos termos da lei tributária, na realidade de como se deu o fato gerador.

6 - **O contribuinte do ITR é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 31 do CTN) e não aquele de apresenta a declaração do imposto.**

7 - Uma vez comprovada a fraude no registro do imóvel, desaparece a base material para a cobrança, em face da inexistência de relação jurídica que ampare a pretensão da União, se impondo a inexistibilidade do tributo.

8 - Portanto, não há como se afastar a condenação da União em honorários advocatícios.

9 - Recurso de apelação desprovido.

(TRF/3ª Região – Apelação Cível nº 5010619-57.2019.4.03.6000 – Desembargadora Federal Consuelo Yoshida – Dje 14/09/2023¹)

Tal como na decisão acima transcrita, no caso sob análise, não obstante a DITR apresentada pela Recorrente, há provas suficientes para sustentar a ilegitimidade da matrícula do imóvel rural Fazenda São Carlos, pois restou comprovado, no perímetro que delimita a área do suposto imóvel, a inviabilidade de qualquer exploração agropecuária, extractiva vegetal, florestal ou agroindustrial (art. 4º, inciso I, da Lei nº 8.629/1993).

Ao contrário, foi constatada a presença de aeroporto, núcleos residenciais, condomínios populares, ginásios de esporte do município, empresas e indústrias de médio porte, bairros de periferia e tantas outras construções, ou seja, a inserção de tal área no perímetro urbano, como afirmado pelo próprio Município de Barreiras e reconhecido pelo d. Auditor Fiscal.

Embora não haja interferência direta no lançamento fiscal, por ter sido realizado posteriormente ao exercício lançado, a boa-fé da Recorrente quanto à alegação de fraude na matrícula do imóvel resta evidenciada pela renúncia à propriedade – comprovada pela “Escritura de Renúncia de Propriedade”, constante às fls. 620 – de imóvel que supostamente teria valor de R\$ 6.014.925,00, conforme apuração da d. Fiscalização.

Diante do exposto, entendo pela insubsistência da exigência de ITR sobre o suposto imóvel denominado Fazenda São Carlos, razão pela qual dou provimento ao recurso voluntário para cancelar integralmente a exigência fiscal em questão.

Assinado Digitalmente

Luciana Vilardi Vieira de Souza Mifano

¹ Fraude decorrente da Operação Lacraia que foi deflagrada pela Polícia Federal – semelhante à hipótese narrada nos presentes autos – em que se forjavam registros e títulos de propriedades rurais que posteriormente eram usados para obtenção de empréstimos e financiamentos bancários.