



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10725.720963/2013-34  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-009.320 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 06 de outubro de 2021  
**Recorrente** OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2008

**DO SUJEITO PASSIVO DO ITR**

O sujeito passivo da obrigação principal diz-se contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador da obrigação tributária. Contribuinte do Imposto Territorial Rural é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, sendo facultado ao Fisco exigir o tributo, sem benefício de ordem, de qualquer deles.

**DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, COBERTAS POR FLORESTAS NATIVAS, DE RESERVA LEGAL, DE INTERESSE ECOLÓGICO E DE RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL (RPPN)**

Essas áreas ambientais, para fins de exclusão do ITR, devem ser reconhecidas como de interesse ambiental pelo IBAMA, além da averbação tempestiva das áreas de reserva legal e de RPPN à margem da matrícula do imóvel e da apresentação do Ato específico emitido por órgão competente, para a área de interesse ecológico, emitido até a data do fato gerador do ITR.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Douglas Kakazu Kushiya, Francisco Nogueira Guarita, Fernando Gomes Favacho, Debora Fofano dos Santos, Thiago Buschinelli Sorrentino (suplente convocado(a)), Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

## Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pelo sujeito passivo contra decisão da DRJ, que julgou a impugnação improcedente.

Reproduzo o relatório da decisão de primeira, por bem sintetizar os fatos:

Por meio da Notificação de Lançamento n.º 07104/00020/2013 de fls. 03/07, emitida em 30.09.2013, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher o crédito tributário, no montante de R\$ 1.432.463,43, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2008, acrescido de multa lançada (75%) e juros de mora, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Caruara Glebas 5 e 6”, cadastrado na RFB sob o n.º 1.691.540-2, com área declarada de 3.882,1 ha, localizado no Município de São João da Barra/RJ.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão da DITR/2008 incidentes em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal n.º 07104/00006/2012 de fls. 12/13, recepcionado em 28.05.2012, às fls. 17, para o contribuinte apresentar os seguintes documentos de prova:

- Para comprovação de áreas de produtos vegetais declaradas, apresentar os seguintes documentos referentes à área plantada no período de 01.01.2007 a 31.12.2007: 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 ocupada com produtos vegetais.

Em 19.06.2012, a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A. protocolou a correspondência de fls. 20/21, na qual solicitou a devolução do prazo concedido a OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A. de 20 dias para apresentação dos documentos solicitados, eis que entende ser o devido sujeito passivo da obrigação tributária. A solicitação foi atendida conforme despacho manuscrito de fls. 20.

A LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A. apresentou, em 09.07.2012, a correspondência de fls. 60/63 acompanhada dos documentos de fls. 64/451.

No procedimento de análise e verificação dos documentos apresentados e das informações constantes na DITR/2008, a fiscalização resolveu glosar as áreas de produtos vegetais de 3.329,1 ha e o valor correspondente de culturas de R\$ 4.932.533,00, com conseqüente redução do Grau de Utilização (GU) de 88,9% para 0,0% e aumento da alíquota aplicada de 0,30% para 8,60% e do VTN tributável e disto resultando imposto suplementar de R\$ 644.412,00, conforme demonstrado às fls. 06.

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.

#### Da Impugnação

Cientificado do lançamento, em 16.10.2013, às fls. 489/490 e 1.002, ingressou o contribuinte LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A., em 14.11.2013, às fls. 499, com a impugnação de fls. 499/534, instruída com os documentos de fls. 535/995, alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- efetua esclarecimentos quanto à sua sujeição passiva e legitimidade para impugnar, informando sobre os fatos e documentos anexados que o levaram a esse entendimento;

- informa que, por lapso escusável, declarou as terras abrangidas pelas glebas 5 e 6 como área de produtos vegetais, recolhendo equivocadamente ITR sob a alíquota de 0,30%, quando, na verdade, estaria isenta desse imposto, devido à não-tributação das áreas de preservação permanente e áreas cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração;

salienta que obteve, em setembro/2012, o ADA, que reconhece a condição de RPPN, reserva legal e preservação permanente, que abrange a totalidade das glebas 5 e 6 da Fazenda Caruara;

considera que, não obstante ter fornecido à fiscalização todas as informações que afirmam o reconhecimento incontestado por parte da Administração Pública, dado por meio de diversos atos declaratórios, que atribuíram à Fazenda Caruara a condição de área de proteção ambiental, no dia 15.10.2013, surpreendeu-se pelo recebimento da Notificação de Lançamento;

alega que estaria decaído o direito da Fazenda Pública à constituição do crédito tributário, referente ao exercício de 2008, com base no art. 150, § 4º, do CTN;

para argumentar, caso ultrapassada a prejudicial, discorre sobre a natureza da isenção do ITR sobre espaços de proteção ambiental, com base nas classificações da Lei n.º 9.985/00, e diz que as classificações são importantes para melhor visualizar os tipos de Unidades de Conservação e o quanto interferem no uso e gozo da propriedade privada, ressaltando que as Unidades previstas nessa Lei não são taxativas, ou seja, podem ser instituídas outras, desde que previstas em lei federal, estadual ou municipal;

destaca que o Estado do Rio de Janeiro é mais restritivo e as RPPN são consideradas Unidades de Proteção Integral;

considera que o ADA reconheceu que a extensão do imóvel, glebas 5 e 6, é abrangida por área de preservação permanente de 546,674 ha, área de reserva legal de 700,0 ha e a área de Reserva Particular do Patrimônio Natural de 2.528,066 ha, além dos demais atos emanados do Poder Público que reconheciam, como o Relatório Técnico de Vistoria para a criação da RPPN n.º 10/2011 e n.º 13/2001, em que o INEA/RJ informa

que a área de RPPN incide sobre o polígono MC 805, de prioridade de preservação lata, conforme classificação do Projeto de Conservação e Utilização Sustentável da Diversidade Biológica Brasileira;

salienta que, ainda que a área abrangida pela Unidade de Conservação continue na posse e domínio do particular, ele terá que observar as restrições administrativas que o plano de manejo irá lhe impor, conforme art. 28 da Lei n.º 9.985/00, acentuando que o direito dos proprietários fica extremamente restrito desde a criação da Unidade de conservação em seu entorno até a aprovação do plano de manejo;

transcreve o art. 104, parágrafo único, da Lei n.º 8.171/91 (Lei da Política Agrícola) para dizer que a criação de unidades de conservação em terras de domínio privado configura hipótese de isenção do ITR, já que realizada por ato do Poder Público, bem como o motivo de sua instituição é o interesse ecológico na proteção de ecossistemas;

expõe sobre o art. 10, § 1º, II, da Lei n.º 9.393/1996, no qual há a exclusão expressa das áreas ambientais, discriminadas em suas alíneas, podendo-se verificar que essa Lei não só corroborou os termos da Lei de Política Agrícola, mas também acrescentou uma hipótese de isenção do ITR, qual seja a área imprestável à exploração econômica, como declarado de interesse ecológico;

considera que o art. 10, § 1º, II, “b” e “c”, da Lei n.º 9.393/1996 dispõe que o interesse ecológico deve ser declarado por ato do órgão competente, federal ou estadual;

diz que o ato de criação de uma unidade de conservação é um ato administrativo vinculado no que se refere à competência, conteúdo e objeto, sendo discricionário apenas no que tange ao motivo, mesmo assim este vincula a atuação do Poder Público, pela teoria dos motivos determinantes;

acentua que a Lei n.º 9.985/2000 não especificou quanto à forma e à competência do ato, limitando-se a dizer “as unidades de conservação são criadas por ato de poder público”, e nesse sentido, a competência para fazer a declaração de interesse ecológico não é exclusiva do IBAMA no âmbito federal e do órgão ambiental estadual, mas sim, cabe ao Poder Executivo ou Legislativo, ou seja o Presidente da República, Governador e o Prefeito podem fazer esta declaração via Decreto, assim, também, a Lei Federal ou Estadual;

conclui, dessa forma, que para fazer jus à isenção do ITR seria necessário o preenchimento do ADA, fazendo protocolo no IBAMA, além dos demais documentos comprobatórios da condição da criação da unidade de conservação federal ou estadual;

expõe que em qualquer dos casos de isenção do ITR, por existência de áreas ambientais, o contribuinte tem o ônus de apresentar ao IBAMA o ADA, que é uma obrigação prevista no art. 17-O, § 1º, da Lei n.º 6.938/81;

ênfatiza que a jurisprudência judicial e administrativa tem reconhecido o caráter retroativo do ADA em relação ao fato gerador do ITR, estando a questão pacificada administrativamente no âmbito do Ministério da Fazenda, e transcreve Ementas de Decisões Judiciais e do CARF para embasar seu argumento;

entende que o ADA, emitido em setembro/2013, possui efeitos *ex tunc*, de acordo com os ensinamentos de Celso Antônio Bandeira de Mello, segundo os quais “*Atos declaratórios são os que afirmam a preexistência de uma situação de fato ou de direito*”;

afirma que, além da comprovação do ADA, o Ministério do Meio Ambiente, mais especificamente o Instituto de Pesquisas do Jardim Botânico do Rio de Janeiro, reconheceu, em fevereiro de 2008, em Relatório de Vistoria, a relevância da restrição do Município de São João da Barra, e transcreve excertos desse Relatório;

diz que o Parecer Técnico RPPN, mais especificamente em sua página 55, reconhece a inserção da área da RPPN Fazenda Caruara, nos termos do Decreto n.º 5.746/06 e da Lei n.º 11.428/06, como inserida no bioma Mata Atlântica e área de preservação permanente e, em suas páginas 8 e 34 ressalta a condição de área de prioridade de preservação, transcrevendo excertos desse Parecer;

esclarece que, nada obstante nas DITR tenha havido equívoco quanto à destinação do imóvel, na DITR 2013 declarou, acertadamente, a integralidade da propriedade abrangida pelas glebas 5 e 6 da Fazenda Caruara como área de RPPN;

entende que, comprovada a condição de área de proteção ambiental, seja pelo ADA que possui inegável efeito *ex nunc* (sic), reconhecido por doutrina e jurisprudência, sejam pelos diversos outros elementos comprobatórios emanados da Administração, que consubstanciam provas robustas, possui direito à isenção do ITR sobre o imóvel, destacando que essa imputação subverte totalmente a natureza extrafiscal do ITR, tributando áreas protegidas como se fossem latifúndios improdutivos;

discorre amplamente sobre o caráter extrafiscal do ITR relacionado com a função social da propriedade, especialmente em relação à ocupação do solo e proteção do meio ambiente, apresentando doutrina e jurisprudência, para dizer que desconsiderar esse aspecto, que advém do art. 153, § 4º, I, da Constituição da República, por conta do cumprimento após a ocorrência do fato gerador das formalidades associadas a atos administrativos ambientais de natureza declaratória, significa tratar área de preservação ecológica como latifúndio improdutivo, subvertendo radicalmente a pauta axiológica estabelecida constitucionalmente e a linha hermenêutica do art. 10, § 1º, II, da Lei n.º 9.393/1996, o que deve ser evitado pelo aplicador;

entende restar claro que os elementos probatórios enumerados nas normas específicas podem ser substituídos por outros tipos de comprovação, desde que sejam suficientes para comprovar a condição da área do imóvel, como é o caso, vez que dispõe de diversos atos

declaratórios, emanados da própria Administração Pública, que reconhecem o *status* de área de proteção permanente, RPPN e reserva legal das glebas do imóvel;

requer a realização de perícia, de acordo com o art. 16, IV, do Decreto n.º 70.235/72, bem como os artigos 35 e 36 do Decreto n.º 7.574/2011, apresentando a qualificação de seu Perito e a formulação de quesitos, mesmo considerando que os elementos probatórios trazidos corroborem as suas alegações, que demonstram estar o imóvel inserido na isenção do art. 10, § 1º, II, da Lei n.º 9.393/1996;

pelo exposto, pleiteia o provimento integral da impugnação, para que, caso ultrapassada a prejudicial suscitada, o que se admite para fins de argumentação, haja a conversão do julgamento em diligência para que possam restar comprovados os incontestes argumentos trazidos aos autos;

por fim, requer que a impugnação seja julgada inteiramente procedente, com o desprovimento da autuação constante na Notificação de Lançamento.

A decisão de primeira instância foi proferida nos termos da seguinte ementa:

#### DA LEGITIMIDADE PARA IMPUGNAR. DO SUJEITO PASSIVO DO ITR

O sujeito passivo da obrigação principal diz-se contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador da obrigação tributária. Contribuinte do Imposto Territorial Rural é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, sendo facultado ao Fisco exigir o tributo, sem benefício de ordem, de qualquer deles. O possuidor do imóvel na data do fato gerador tem legitimidade para impugnar o lançamento porque é, também, sujeito passivo da obrigação principal.

#### DA DECADÊNCIA

No caso de falta de pagamento ou pagamento em atraso da quota única ou da 1ª quota do ITR, após o exercício de apuração do imposto, aplica-se a regra geral prevista no art. 173, I, do Código Tributário Nacional (CTN), para efeito de contagem do prazo decadencial.

#### DA RETIFICAÇÃO DA DECLARAÇÃO. PERDA DA ESPONTANEIDADE

O início do procedimento administrativo ou medida de fiscalização exclui a espontaneidade do sujeito passivo em relação aos atos anteriores, portanto cabe ser mantida as informações declaradas na DITR quanto à distribuição das áreas do imóvel, que não são objeto da lide.

#### DA REVISÃO DE OFÍCIO. DO ERRO DE FATO

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, observada a legislação aplicada a cada matéria.

das áreas de preservação permanente, cobertas por florestas nativas, de reserva legal, de interesse ecológico e de reserva particular do patrimônio natural (RPPN)

Essas áreas ambientais, para fins de exclusão do ITR, devem ser reconhecidas como de interesse ambiental pelo IBAMA, ou pelo menos, que seja comprovada a protocolização, em tempo hábil, do requerimento do respectivo ADA, além da averbação tempestiva das áreas de reserva legal e de RPPN à margem da matrícula do imóvel e da apresentação do Ato específico emitido por órgão competente, para a área de interesse ecológico, emitido até a data do fato gerador do ITR.

#### **DA PROVA PERICIAL**

A perícia técnica destina-se a subsidiar a formação da convicção do julgador, limitando-se ao aprofundamento de questões sobre provas e elementos incluídos nos autos, não podendo ser utilizada para suprir o descumprimento de uma obrigação prevista na legislação.

Intimado da referida decisão em 29/06/2015 (fl.1032), o sujeito passivo apresentou recurso voluntário em 24/07/2015 (fls.1035/1044), reiterando os termos apresentados na peça impugnatória.

É o relatório.

#### **Voto**

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra, Relator

#### **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche aos demais requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

#### **Da Sujeição Passiva**

A contribuinte identificada pela Fiscalização e que compõe o polo passivo da presente lide tributária (OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A) apresentou a DITR (exercício 2008) em seu nome como proprietária do imóvel rural denominado Fazenda Caruara, glebas 5 e 6, localizada no município de São João da Barra/RJ. Na ocasião, em trabalho de revisão interna, a Fiscalização glosou Área de Produtos Vegetais não comprovadas, totalizando 3.329,10 hectares.

A OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A não se insurgiu quanto ao mérito da autuação, limitando-se a requerer a sua exclusão do polo passivo por se considerar parte ilegítima. De outro lado, as recorrentes LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A. e RESERVA AMBIENTAL FAZENDA CARUARA S.A asseveram expressamente ser partes legítimas para figurar no polo passivo, sendo a segunda recorrente a última adquirente da Fazenda Caruara, glebas 5 e 6.

De fato, de acordo com o art. 31 do Código Tributário Nacional, o contribuinte do ITR é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Reproduzo abaixo o teor do mencionado dispositivo legal:

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

A decisão de piso, de modo didático, efetuou um resumo discriminativo dos documentos atinentes à transferência da posse e da propriedade da Fazenda Caruara, glebas 5 e 6, ao longo dos anos. Vejamos:

- a) Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, às fls. 618/626, celebrado pela OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A com a MMX MINERAÇÃO E METÁLICOS S.A., de **15.12.2006**, por meio do qual foi transferida a posse (cláusula 9.1) do imóvel do presente processo para a MMX MINERAÇÃO E METÁLICOS S.A.;
- b) Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Outras Avenças, às fls. 628/633, celebrado pela MMX MINERAÇÃO E METÁLICOS S.A com a MPC - Mineração Pesquisa e Comércio Ltda (antiga denominação da MMX Minas - Rio Mineração S.A), em **05.01.2007**, no qual cedeu a esta última todos os direitos relativos aos Instrumento citado na alínea "a" supracitada;
- c) Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Outras Avenças, às fls. 635/638, celebrado pela MMX Minas - Rio Mineração S.A com a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, em **26.09.2007**, no qual cedeu a esta última todos os direitos relativos aos Instrumento citado na alínea "a" supracitada;
- d) Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, às fls. 642/649, celebrado pela OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A com a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, em **09.01.2009**, após a data do fato gerador do ITR (**1º.09.2009**), referente ao imóvel do presente processo;
- e) Termo de Distrato do Instrumento Particular de Compra e Venda (alínea "a" supracitada), às fls. 651/653, celebrado pela OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A com a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, em **09.01.2009**;
- f) Certificação do Imóvel realizada pelo INCRA, às fls. 676, em **20.11.2011**, no qual consta que o proprietário do imóvel é a OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A e certifica a realização dos trabalhos de georreferenciamento, conforme Planta de fls. 677;
- g) Escrituras Públicas de Compra e Venda da Fazenda Caruara, às fls. 655/659 (gleba 5) e às fls. 660/664 (gleba 6), na qual consta como Outorgante Vendedora a OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A e como Outorgada Compradora a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A do imóvel do presente processo, em **21.09.2011**, constando, também, nas duas citadas Escrituras, que a Outorgante Vendedora apresentou Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR, às fls. 657 e 622. Constam, ainda, nessas Escrituras que a Outorgada Compradora detém a posse do imóvel desde 15.12.2006, também, às fls. 657 e 622;
- h) Certidão da Matrícula n.º 15, referente à gleba 5, às fls. 577/590, e Certidão da Matrícula n.º 18, referente à gleba 6, às fls. 592/616, na quais constam que LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A está registrada como proprietária do imóvel em **27.04.2012**, e que, em **19.10.2012**, ela transferiu o imóvel em favor da RESERVA AMBIENTAL FAZENDA CARUARA S.A, por incorporação de bens imóveis, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em **22.06.2012**.

Como se vê, no momento da ocorrência do fato gerador (1º/01/2009), a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A já detinha a posse do imóvel rural objeto da exação. Portanto, é contribuinte do ITR nos termos do citado art. 31 do CTN.

A decisão do Superior Tribunal de Justiça - STJ citada no recurso voluntário abaliza o entendimento de que a Fazenda Nacional pode cobrar o imposto do proprietário ou do possuidor do imóvel rural.

Transcrevo abaixo ementa da decisão do STJ proferida no RESP nº 1.073.846 - SP:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, 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 imponível 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 imponíveis 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, subrogam-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 543-C, 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**

(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. Consequentemente, 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.

10. A Taxa SELIC é legítima como índice de correção monetária e de juros de mora, na atualização dos débitos tributários pagos em atraso, *ex vi* do disposto no artigo 13, da Lei 9.065/95 (Precedentes do STJ: REsp 947.920/SC, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 06.08.2009, DJe 21.08.2009; AgRg no Ag 1.108.940/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 04.08.2009, DJe 27.08.2009; REsp 743.122/MG, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 26.02.2008, DJe 30.04.2008; e EREsp 265.005/PR, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 24.08.2005, DJ 12.09.2005).

11. Destarte, vencido o crédito tributário em junho de 1998, como restou assente no Juízo *a quo*, revela-se aplicável a Taxa Selic, a título de correção monetária e juros moratórios.

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

Destarte, restando comprovado nos autos que a OTHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A era a proprietária do imóvel rural e a LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A sua possuidora com contemporaneidade, ambas devem figurar no polo passivo da presente autuação, podendo a Fazenda Pública exigir o tributo de qualquer uma delas.

### No Mérito

Como destacado pela decisão de piso, a presente autuação refere-se à glosa da área de produtos vegetais de 3.329,1 ha e do valor correspondente de culturas de R\$ 4.932.533,00, além da alteração do Valor da Terra Nua (VTN) declarado de R\$ 7.764.000,00 (R\$1.999,95/ha) para o valor arbitrado de R\$ 12.678.045,71 (R\$ 3.265,77/ha), conforme consta na "Descrição dos Fatos" e no "Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido", às fls. 04/06. Tal autuação decorreu da falta de apresentação de documentos hábeis que comprovassem a área declarada de produtos vegetais e, por consequência, o seu valor respectivo e o VTN declarado.

Todavia, o mérito da autuação não foi atacado no recurso voluntário, limitando-se o apelo a destacar que a propriedade rural é isenta do ITR por ser reconhecida como Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e ainda possuir Área de Preservação Permanente (APP).

Todavia, a própria recorrente reconhece que só iniciou o processo para ser reconhecida com RPPN em 2011. Não é exaustivo repetir:

De fato, apenas em 2011 foi obtida a certificação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ("INCRA") quanto ao Certificado de Cadastro do Imóvel Rural ("CCIR"), com a aprovação do georreferenciamento realizado (Doc. 13 da Impugnação, de 20 de setembro de 2011). Esta certificação, ao atender a exigência prevista no art. 176, §1º, II, 3, alínea "a" e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - que vincula o registro de atos translativos a tal certificação - finalmente permitiu a formalização da transferência do imóvel à Primeira Recorrente junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Antes desta regularização no INCRA, notoriamente morosa em razão dos restritos recursos postos à disposição do órgão para processar pedidos de todo o Brasil, todas as demais certificações e declarações ficavam comprometidas.

Em 16 de agosto de 2011 (após vistoria realizada entre 22 e 25 de março do mesmo ano), foi expedido Relatório Técnico de Vistoria favorável à criação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural ("RPPN")<sup>12</sup> no imóvel em discussão (Doc. 14 da Impugnação), tendo o Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro ("INEA-RJ") reconhecido formalmente a importância ambiental e o estado de conservação do bioma da Fazenda Caruara no Processo Administrativo no E-07/501.766/2011. Seguiu-se então a publicação da Portaria INEA/PRES RJ No 306, declarando a Fazenda Caruara como RPPN, cujos termos de compromisso de constituição foram assinados entre a Primeira Recorrente e o INEA-RJ em 27 de fevereiro 2012 (Doc. 15 da Impugnação).

É forçoso concluir, portanto, que a recorrente só foi reconhecida como Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) a partir de 24/07/2012, data da publicação no DOU da

Portaria INEA/RJ/PRES Nº 357, de 19/07/2012, a qual reconhece como Reserva Particular do Patrimônio Natural, em Caráter Definitivo, a RPPN Fazenda Caruara, situada no município de São João Da Barra - Rio de Janeiro/RJ.

As alegações da recorrente no sentido de que Fazenda Caruara abriga áreas de interesse ambiental desde a data da ocorrência do fato gerador guardam verossimilhança. Entretanto, não basta a mera alegação da existência de áreas não tributáveis (áreas de preservação permanente, cobertas por florestas nativas, de reserva legal, de interesse ecológico e de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)). É necessário que o contribuinte cumpra as formalidades previstas em lei tempestivamente, tais como protocolo do Ato Declaratório Ambiental, apresentação de Laudo Técnico, averbação da área à margem da matrícula no registro de imóveis, dentre outras exigências.

Contudo, os contribuinte além de não terem declarado referidas áreas na DITR do vertente exercício, não colacionado nenhum documento até a data do fato gerador para a comprovação de eventuais áreas não tributáveis.

Acorde com as constatações da decisão de piso e conforme reconhecido no próprio recurso voluntário, é imperioso reconhecer que a recorrente: *não comprovou a protocolização do competente Ato Declaratório Ambiental junto ao IBAMA, para o exercício de 2009, posto que consta, apenas, nos autos o ADA do exercício de 2012, às fls. 810, constando uma área de preservação permanente (APP) de 546,6 ha, uma área de reserva legal (ARL) de 770,0 ha e uma área de RPPN de 3.844,7 ha (igual a área total do imóvel que já inclui a APP e a ARL), protocolado junto ao IBAMA, em 24.09.2012, não sendo possível, portanto, o acatamento de qualquer área ambiental, para fins de exclusão do ITR. Saliente-se que a protocolização do ADA/2012, em 24.09.2012, junto ao IBAMA, ocorreu após o início do procedimento fiscal, em 28.05.2012, às fls. 13.*

Nestes termos, entendo que a decisão recorrida deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

### **Conclusões**

Diante de todo o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário para negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)  
Daniel Melo Mendes Bezerra