



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10746.721583/2012-98  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2401-007.439 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 04 de fevereiro de 2020  
**Recorrente** AGRO-INDUSTRIAL TOCANTINS SA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2010

REGISTRO IMOBILIÁRIO. VALIDADE E EFICÁCIA.

O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais.

ÁREA DE PRODUÇÃO VEGETAL. COMPROVAÇÃO.

As áreas utilizadas na produção vegetal devem ser devidamente comprovadas com documentos hábeis.

VALOR DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO. ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO DAS DITR. AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do Município, sem levar em conta a aptidão agrícola do imóvel.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso voluntário para manter o Valor da Terra Nua - VTN declarado pelo contribuinte.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier – Relatora e Presidente

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleberson Alex Friess, Andrea Viana Arrais Egypto, Jose Luis Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite, Rodrigo Lopes Araújo, Rayd Santana Ferreira, Virgílio Cansino Gil (suplente convocado) e Miriam Denise Xavier (Presidente).

Fl. 2 do Acórdão n.º 2401-007.439 - 2ª Sejul/4ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo n.º 10746.721583/2012-98

## Relatório

Trata-se de Notificação de Lançamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, fls. 125/130, exercício 2010, que apurou imposto devido por falta de recolhimento/apuração incorreta do imposto, acrescido de juros de mora e multa de ofício, referente ao imóvel denominado "Fazenda São Francisco/São Marcos", cadastrado na RFB, sob o n.º 3.407.727-8, com área de 27.312,2 ha, localizado no Município de Aurora do Tocantins – TO, em virtude de: a) área de produtos vegetais informada não comprovada; e b) Valor da Terra Nua – VTN declarado não comprovado.

Consta da Notificação de Lançamento as seguintes informações:

O contribuinte foi intimado a apresentar laudo de avaliação do imóvel, conforme NBR 14653-3, contendo a apuração do Valor da Terra Nua – VTN.

Em resposta à intimação o contribuinte solicitou que fosse liberado da malha fiscal do ITR, pois a exploração da área vem sendo feita por invasores, que também teriam títulos de propriedade da mesma terra. Mesmo estando invadida, o contribuinte é o sujeito passivo, pois é o proprietário, tendo inclusive apresentado DITR.

O contribuinte não comprovou a área de produtos vegetais informada e no Parecer Técnico apresentado alega que não há como avaliar a propriedade porque ela se encontra ocupada por terceiros. Concluiu a fiscalização que a área de produtos vegetais foi declarada para reduzir a alíquota do ITR. Assim, foi atribuído 0,0 ha para este fim.

Foi arbitrado o VTN com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT) atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 8.176.180,19 ou R\$ 299,36/ha (o contribuinte declarou R\$ 1.200.000,00). Restou esclarecido que o VTN arbitrado é o preço médio do hectare obtido a partir dos valores apresentados para os imóveis localizados em cada município.

Consta, especificamente, à fl. 128, que:

Na hipótese de não serem fornecidos os preços de terras para um Município, nem pela Secretaria Estadual de Agricultura, nem pela Secretaria Municipal de Agricultura, tendo em vista o comando legal para instituição do Sistema de Preços de Terras SIPT, nos termos do art. 14 da Lei n.º 3.939, de 1996, a Secretaria da Receita Federal disporá, para fins de lançamento de ofício do ITR, do preço médio do hectare obtido a partir dos valores informados nas DITRs apresentadas para os imóveis localizados em cada município.

À fl. 24 foi juntado documento da RFB que liberou o mesmo imóvel em questão da malha para os exercícios 2003, 2004 e 2005, pois se verificou a existência de duplicidade de registro da área do imóvel rural pelos diferentes proprietários.

Às fls. 65/78 foi juntado Parecer Técnico onde consta que a região onde esta localizado o imóvel está sob judice, sendo reclamada pelos estados de Tocantins e Bahia. Afirmou-se que o imóvel se encontra totalmente ocupado por terceiros há mais de 14 anos, sendo estes que exploram a terra e possuem escrituras públicas de compra e venda registradas no Cartório de São Desidério/BA. Conforme imagem de satélite, os ocupantes exploram 90% do terreno com agricultura de sequeiro, não sendo deixada nem a área de reserva legal obrigatória. Há ainda diversas benfeitorias por eles edificadas. Os ocupantes possuem documentos de propriedade frágeis, mas as áreas estão cadastradas no Incra e na Receita Federal, e recolhem os tributos. Às fls. 98/123 são apresentados registros de imóveis.

Em impugnação apresentada às fls. 132/147, o contribuinte:

Relata o histórico do imóvel, que adquiriu as terras do Estado de Goiás em 1983, que ocorreu o desmembramento do Estado de Goiás, os problemas de fixação das divisas entre o novel estado do Tocantins com o Estado da Bahia, onde este, não reconhecia os títulos de propriedade dos imóveis rurais localizados na fronteira com Tocantins e vendidos pelo antigo Estado de Goiás, situação da suplicante.

Afirma que houve uma disputa judicial entre os Estados da Bahia e Tocantins pelo critério de demarcação das fronteiras, demanda esta que já perdura há 27 anos sem solução.

Diz que permanece proprietária, com títulos de propriedade do Estado de Tocantins, de áreas que se encontram ocupadas por terceiros que também possuem títulos de propriedade expedidos pelo Estado da Bahia, que devem ter gerado inscrição imobiliária junto à RFB, com conseqüente área declarada e tributada.

Diz que anexou certidões da matrícula das áreas que estão registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Desiderio - BA, que comprovam a ocupação das terras por terceiros, que estão produzindo nas terras.

Disserta sobre o instituto da propriedade e cita decisões do antigo Conselho de Contribuintes e judiciais sobre ITR em terras invadidas por "sem terras".

Afirma que já ocorreu situação idêntica e que a RFB observou que havia duplicidade de cobrança.

Discorre sobre a extrafiscalidade do ITR.

Diz não ser possível provar a produtividade da terra, visto estar tomada por invasor.

Conclui afirmando que, no caso em tela, há dois títulos para a mesma terra, com dois proprietários distintos, os títulos foram emitidos por dois Estados distintos da mesma Federação, sendo que o "invasor" que se considerava proprietário explora a propriedade.

Pede o cancelamento do lançamento.

A DRJ/BSB, julgou improcedente a impugnação, conforme Acórdão 03-53.568 de fls. 240/252, assim ementado:

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2009

**DO SUJEITO PASSIVO. PROPRIETÁRIO. REGISTRO DO IMÓVEL**

São contribuintes do ITR o proprietário, o possuidor ou o detentor a qualquer título de imóvel rural assim definido em lei, sendo facultado ao Fisco exigir o tributo, sem benefício de ordem, de qualquer deles. Enquanto não 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.

**DO ÔNUS DA PROVA**

Cabe ao contribuinte, quando solicitado pela autoridade fiscal, comprovar com documentos hábeis, os dados cadastrais informados na sua DITR, posto que é seu o ônus da prova.

**DA ÁREA DE PRODUÇÃO VEGETAL**

As áreas utilizadas na produção vegetal cabem ser devidamente comprovadas com documentos hábeis, conforme exigido pela autoridade fiscal.

#### DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) - SUBAVALIAÇÃO

Deve ser mantido O VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT, por falta de documentação hábil (Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, em consonância com as normas da ABNT - NBR 14.653-3), demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, à época do fato gerador do imposto, e a existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do VTN em questão.

#### 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.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificado do Acórdão em 3/10/13 (Aviso de Recebimento - AR, fl. 260), o contribuinte apresentou recurso voluntário em 4/11/13, fls. 261/278, que contém, em síntese:

Repete o histórico do imóvel e fatos conforme impugnação, acima relatada.

Explica que no caso em tela existem dois títulos de uma mesma terra, sendo que o ocupante da terra é quem a explora. Afirma que perdeu, pelo esbulho, a posse do imóvel, mas não o direito de propriedade.

Cita jurisprudência do TRF da 1ª Região no sentido de não ter ocorrido o fato gerador do tributo em decorrência do esvaziamento dos elementos de propriedade. Cita jurisprudência do STJ.

Argumenta que não tem a posse do imóvel e a exigência do tributo caracteriza confisco.

Discorre sobre a extrafiscalidade do ITR. Questiona a alíquota aplicada e afirma que é impossível a ele comprovar a produtividade, pois que realizada pelo terceiro invasor.

Diz que as terras estão produtivas, mas é impossível fazer um laudo nos moldes exigidos pela NBR 14.653, pois a as áreas estão ocupadas e são de impossível acesso do recorrente.

Sugere que o fisco deveria aplicar a alíquota utilizada na declaração dos invasores.

Afirma que no Laudo apresentado constata-se que a área está ocupada por terceiros e, por certo, os ocupantes vem arcando com o recolhimento do imposto, fato que ensejaria ao contribuinte, no caso de pagamento do tributo lançado, buscar seu indébito junto ao poder judiciário, com prejuízo ao erário.

Entende que o responsável pelo recolhimento do tributo do imóvel é o possuidor, que possivelmente recolhe, já que explora a terra.

Diz que apresentou Laudo anexo à impugnação, que comprova a ocupação da terra por terceiros, e apresenta também certidão emitida pelo Instituto de Terras do Estado do Tocantins – Intertins, onde fora certificado o superposicionamento do imóvel do contribuinte ao Estado da Bahia.

Volta afirmar que os dois estados concederam títulos de propriedade das terras a dois contribuintes distintos. Sendo que somente o da Bahia detém a posse.

Alega que situação idêntica já ocorreu em outros exercícios e a RFB verificou que havia duplicidade de cobrança, conforme decisão anexada à impugnação. Não pode o fisco ignorar o recolhimento do tributo pelos possuidores. Diz que não tem como informar o NIRF da titularidade do invasor.

Requer a juntada de planta de plotagem das áreas, onde se pode verificar o nome dos proprietários pelo Estado da Bahia, para que a RFB possa cruzar as informações, para confirmar que as terras já estão sendo tributadas.

Diz que foi indeferida a diligência requerida e ela era fundamental, pois o contribuinte não tem como produzir as provas.

Afirma que outro ponto que merece análise é a certidão emitida pelo Intertins, com plantas que demonstram a localização do imóvel e a existência de sobreposição ao Estado da Bahia.

Requer o cancelamento do auto de infração lavrado.

É o relatório.

## Voto

Conselheira Miriam Denise Xavier, Relatora.

### ADMISSIBILIDADE

O recurso voluntário foi oferecido no prazo legal, portanto, deve ser conhecido.

### MÉRITO

O recorrente insiste na tese apresentada à fiscalização e na impugnação de que o imóvel rural foi ocupado e que o contribuinte do ITR deveria ser o possuidor, que explora as terras.

Contudo, apresentou a DITR, como proprietário, declarando área de produção vegetal e valor inferior ao SIPT do VTN, conforme relatado.

Em que pese todo o relato sobre o histórico da propriedade, disputa entre estados, terras invadidas etc, não foi apresentado qualquer documento capaz de comprovar o alegado, as ações judiciais, o acompanhamento processual, as decisões proferidas, que se referissem, especificamente, ao terreno rural do contribuinte.

Desta forma, à época da ocorrência do fato gerador, o proprietário do imóvel rural em questão era, de fato, o sujeito passivo ora autuado, conforme ele mesmo afirma.

Aliás, o proprietário do imóvel rural, contribuinte autuado, enviou por vários anos a DITR de referido imóvel. Não há uma explicação lógica para o envio das declarações se ele entendia não ser o sujeito passivo da obrigação tributária.

No caso, o registro do imóvel em cartório é o ato formal que deve ser levado em consideração.

Possíveis dúvidas quanto ao registro do imóvel rural e sua validade deveria ser objeto de ação judicial própria com esta finalidade por parte do contribuinte, contudo, apesar de ciente disso, não o fez, ou se o fez, não apresentou qualquer documento à fiscalização, na defesa ou no recurso. Sabidamente, o Poder Judiciário precisa ser provocado. Não constam dos autos

qualquer decisão judicial capaz de desconstituir o registro público da propriedade do imóvel ora em análise, sendo este, portanto, válido.

As certidões do Intertins apresentadas se referem a outros interessados e atestam que parte da área que se apresenta nas certidões está sobreposta com o estado da Bahia. Não há como afirmar a coincidência das áreas que constam em tais certidões com a declarada pelo contribuinte, nem mesmo o quanto da área do terreno do contribuinte estaria em referida sobreposição.

Uma vez que não há qualquer decisão judicial específica que reconheça alteração da área registrada ou não ser o contribuinte autuado o legítimo proprietário, não há como afastar a força constitutiva do registro cartorário, no qual consta quem é o proprietário do imóvel rural, sendo, portanto, o sujeito passivo do ITR devido.

A Lei 6.015, de 31/12/73, assim dispõe:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

V - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

[...]

Art. 252 - **O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais** ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. (grifo nosso)

Consta do acórdão recorrido que:

Veja-se que o trabalho de revisão então realizado pela fiscalização é eminentemente documental, e o não-cumprimento das exigências, em sua totalidade, para comprovação da área de produtos vegetais e do VTN declarados e a ocorrência de sua subavaliação justifica o lançamento de ofício, regularmente formalizado por meio de Notificação de Lançamento, nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/1996 e artigo 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR), combinado com o disposto no art. 149, inciso V, da Lei nº 5.172/66-CTN, não havendo necessidade de verificar "in loco" a ocorrência de possíveis irregularidades.

Além disso, não há a identificação do NIRF, da eventual área sobreposta, assim como de eventual contribuinte que estivesse declarando a mesma área, até mesmo porque não há definição da dimensão da área do litígio entre os dois Estados citados, e, também, se essa área corresponderia à totalidade da área de propriedade da impugnante.

Desta forma, tendo em vista os documentos constantes dos autos, não há dúvidas que a impugnante é o sujeito passivo do ITR, por ser ela proprietária do imóvel, fato esse reconhecido pela contribuinte em sua impugnação, havendo, portanto, obrigação tributária correspondente.

Portanto, não comprovado nos autos que o registro do imóvel foi anulado/cancelado, na época do fato gerador do ITR (1º.01.2008), cabe mantê-la na condição de sujeito passivo da obrigação tributária exigida neste processo.

Quanto à apuração do ITR, a Lei 9.393, de 19/12/96, assim dispõe:

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. 10. A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, **sujeitando-se a homologação posterior.** (grifo nosso)

Também o Decreto 4.382, de 19/09/02, determina:

Art. 47. A DITR está sujeita a revisão pela Secretaria da Receita Federal, que, se for o caso, pode exigir do sujeito passivo a apresentação dos comprovantes necessários à verificação da autenticidade das informações prestadas.

§ 1º A revisão é feita com elementos de que dispuser a Secretaria da Receita Federal, esclarecimentos verbais ou escritos solicitados ao contribuinte ou por outros meios previstos na legislação.

§ 2º O contribuinte que deixar de atender ao pedido de esclarecimentos ficará sujeito ao lançamento de ofício de que tratam os arts. 50 e 51 (Lei nº 5.172, de 1966, art. 149, inciso III).

Sendo assim, restou documentado que o proprietário do imóvel rural é o sujeito passivo atuado.

O imóvel objeto de lançamento é o declarado pelo próprio contribuinte, plenamente identificado pelo NIRF 3.407.727-8, não havendo que se falar em “declarações de ITR por outro proprietário”, já que o único proprietário, conforme registro público é a AGRO-INDUSTRIAL TOCANTINS SA. Também não faz sentido utilizar a alíquota de outro contribuinte, como quer o recorrente.

Cumprе esclarecer que o procedimento adotado pela RFB em outra época não impõe que deva ser o mesmo para o presente caso. Cada situação apresenta suas peculiaridades. Naquele caso, como informado pelo recorrente, aparentemente, a fiscalização tomou como verdade as informações prestadas pelo contribuinte, o que não ocorreu no presente.

Sobre a área declarada como de produção vegetal, não há documentação juntada aos autos hábeis a comprová-la. Aliás, o próprio recorrente alega que não produz no terreno rural e que não tem como produzir a prova da dimensão de tal área (laudo técnico). Logo, não poderia declarar área que sequer tem conhecimento. **Desta forma, mantém-se a glosa da área de produtos vegetais declarada.**

Quanto à possibilidade do arbitramento do VTN, a partir de sistema instituído pela RFB, consta especificamente da Lei 9.393/96:

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

A Lei 8.629/93, art. 12, dispõe que:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

**I - localização do imóvel;**

**II - aptidão agrícola;**

**III - dimensão do imóvel;**

IV - área ocupada e anciandade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (grifo nosso)

No caso, verifica-se que foi adotado o valor médio das DITR do Município do imóvel, mas não foi atendida a determinação legal, no sentido de considerar-se a aptidão agrícola do imóvel, de sorte que o arbitramento não pode ser mantido.

#### CONCLUSÃO

Ante o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário e, no mérito, dar-lhe provimento parcial para manter o VTN declarado pelo contribuinte.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier