



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1750232 - SP (2020/0220067-0)

**RELATOR** : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**AGRAVANTE** : CAMILO JORGE CURY  
**ADVOGADOS** : RAUL FELIPE DE ABREU SAMPAIO - SP053182  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
MANUELLA BONAVIDES AMARAL - DF056595  
**AGRAVADO** : FAZENDA NACIONAL

### EMENTA

**TRIBUTÁRIO. IMPOSTO TERRITORIAL RURAL – ITR. CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS POR DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO. INEXISTÊNCIA E INVALIDADE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS DAS PROPRIEDADES. FATO SIGNO PRESUNTIVO DE RIQUEZA INEXISTENTE. IMPOSSIBILIDADE DE TRIBUTAÇÃO SOBRE FATO NÃO OCORRIDO. DIFERENÇA ENTRE OS PLANOS DA EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA PARA A INCIDÊNCIA DO ARTIGO 118 DO CTN.**

1. Consigne-se inicialmente que o recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ.
2. Discute-se nos autos a legalidade da exigência do ITR - Imposto Territorial Rural sobre propriedade imobiliária cujo registro foi cancelado por decisão judicial transitada em julgado.
3. 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 de propriedade rural, 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).
4. Nesse contexto, 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).
5. Nos termos do artigo 118 do Código Tributário Nacional (CTN) a definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se: I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros,

bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos; II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.

6. Quanto à interpretação objetiva do fato gerador, não se desconhece o entendimento do STF, firmando para a hipótese de validade dos atos efetivamente praticados (artigo 118, I, do CTN) no sentido de que é "*possível a incidência de tributação sobre valores arrecadados em virtude de atividade ilícita, consoante o art. 118 do CTN (...)*" (HC 94240, Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 23/08/2011, DJe-196 11/10/2011. No mesmo sentido: HC 158976 AgR, Min. Gilmar Mendes, Segunda Turma, julgado em 22/02/2019, DJe-041 27/2/2019). Do mesmo modo, quanto aos efeitos dos atos efetivamente praticados (artigo 118, II, do CTN), também é conhecido o entendimento do Supremo Tribunal Federal no caso julgamento das tributação das vendas inadimplidas (Tema 87 da Repercussão Geral), de cuja ementa se extrai o seguinte trecho: "*As vendas canceladas não podem ser equiparadas às vendas inadimplidas porque, diferentemente dos casos de cancelamento de vendas, em que o negócio jurídico é desfeito, extinguindo-se, assim, as obrigações do credor e do devedor, as vendas inadimplidas - a despeito de poderem resultar no cancelamento das vendas e na consequente devolução da mercadoria -, enquanto não sejam efetivamente canceladas, importam em crédito para o vendedor oponível ao comprador*" (RE 586482, Min. Dias Toffoli, Pleno, julgado em 23/11/2011, Repercussão Geral - Mérito DJe-119 18/6/2012 ).

7. Contudo, no caso concreto, estamos analisando hipótese diversa, na qual é fato incontroverso que a propriedade rural sobre a qual se pretende afastar a incidência do ITR teve a sua matrícula cancelada, por serem falsos ou inexistentes os documentos que comprovavam sua existência. Diante da exigência de trânsito em julgado para o cancelamento do registro (Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/1973, artigo 259) a questão controvertida se concentra em saber se o ITR poderá ser cobrado no período entre a aquisição da propriedade e o encerramento do processo judicial.

8. 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 sujeito 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 (Tema 87 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal).

9. Entretanto, se inexistente o fato jurídico, não se pode cogitar sequer da sua validade, ou tampouco da sua eficácia. Na hipótese dos autos é precisamente isso que ocorre: as propriedades 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, uma vez que o arcabouço normativo de direito privado considera existente a transmissão da propriedade apenas com o registro do título translativo no Registro de

Imóveis.

**10.** Concluo, portanto, pela impossibilidade de incidência de ITR, no contexto em que sentença transitada em julgado reconhece a inexistência das respectivas matrículas imobiliárias, determinando o seu cancelamento após o trânsito em julgado.

**12.** Ante o exposto, conheço o agravo e dou provimento ao recurso especial, reconhecendo a inexistência da relação jurídica tributária que obrigue a parte ao recolhimento do ITR - Imposto Territorial Rural.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma, por unanimidade, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo a inexistência da relação jurídica tributária que obrigue a parte ao recolhimento do ITR, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa, Gurgel de Faria e Paulo Sérgio Domingues (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de junho de 2023.

Ministro Benedito Gonçalves  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1750232 - SP (2020/0220067-0)

**RELATOR** : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**AGRAVANTE** : CAMILO JORGE CURY  
**ADVOGADOS** : RAUL FELIPE DE ABREU SAMPAIO - SP053182  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
MANUELLA BONAVIDES AMARAL - DF056595  
**AGRAVADO** : FAZENDA NACIONAL

### EMENTA

**TRIBUTÁRIO. IMPOSTO TERRITORIAL RURAL – ITR. CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS POR DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO. INEXISTÊNCIA E INVALIDADE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS DAS PROPRIEDADES. FATO SIGNO PRESUNTIVO DE RIQUEZA INEXISTENTE. IMPOSSIBILIDADE DE TRIBUTAÇÃO SOBRE FATO NÃO OCORRIDO. DIFERENÇA ENTRE OS PLANOS DA EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA PARA A INCIDÊNCIA DO ARTIGO 118 DO CTN.**

1. Consigne-se inicialmente que o recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ.
2. Discute-se nos autos a legalidade da exigência do ITR - Imposto Territorial Rural sobre propriedade imobiliária cujo registro foi cancelado por decisão judicial transitada em julgado.
3. 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 de propriedade rural, 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).
4. Nesse contexto, 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).
5. Nos termos do artigo 118 do Código Tributário Nacional (CTN) a definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se: I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros,

bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos; II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.

6. Quanto à interpretação objetiva do fato gerador, não se desconhece o entendimento do STF, firmando para a hipótese de validade dos atos efetivamente praticados (artigo 118, I, do CTN) no sentido de que é "*possível a incidência de tributação sobre valores arrecadados em virtude de atividade ilícita, consoante o art. 118 do CTN (...)*" (HC 94240, Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 23/08/2011, DJe-196 11/10/2011. No mesmo sentido: HC 158976 AgR, Min. Gilmar Mendes, Segunda Turma, julgado em 22/02/2019, DJe-041 27/2/2019). Do mesmo modo, quanto aos efeitos dos atos efetivamente praticados (artigo 118, II, do CTN), também é conhecido o entendimento do Supremo Tribunal Federal no caso julgamento das tributação das vendas inadimplidas (Tema 87 da Repercussão Geral), de cuja ementa se extrai o seguinte trecho: "*As vendas canceladas não podem ser equiparadas às vendas inadimplidas porque, diferentemente dos casos de cancelamento de vendas, em que o negócio jurídico é desfeito, extinguindo-se, assim, as obrigações do credor e do devedor, as vendas inadimplidas - a despeito de poderem resultar no cancelamento das vendas e na consequente devolução da mercadoria -, enquanto não sejam efetivamente canceladas, importam em crédito para o vendedor oponível ao comprador*" (RE 586482, Min. Dias Toffoli, Pleno, julgado em 23/11/2011, Repercussão Geral - Mérito DJe-119 18/6/2012 ).

7. Contudo, no caso concreto, estamos analisando hipótese diversa, na qual é fato incontroverso que a propriedade rural sobre a qual se pretende afastar a incidência do ITR teve a sua matrícula cancelada, por serem falsos ou inexistentes os documentos que comprovavam sua existência. Diante da exigência de trânsito em julgado para o cancelamento do registro (Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/1973, artigo 259) a questão controvertida se concentra em saber se o ITR poderá ser cobrado no período entre a aquisição da propriedade e o encerramento do processo judicial.

8. 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 sujeito 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 (Tema 87 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal).

9. Entretanto, se inexistente o fato jurídico, não se pode cogitar sequer da sua validade, ou tampouco da sua eficácia. Na hipótese dos autos é precisamente isso que ocorre: as propriedades 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, uma vez que o arcabouço normativo de direito privado considera existente a transmissão da propriedade apenas com o registro do título translativo no Registro de

Imóveis.

**10.** Concluo, portanto, pela impossibilidade de incidência de ITR, no contexto em que sentença transitada em julgado reconhece a inexistência das respectivas matrículas imobiliárias, determinando o seu cancelamento após o trânsito em julgado.

**12.** Ante o exposto, conheço o agravo e dou provimento ao recurso especial, reconhecendo a inexistência da relação jurídica tributária que obrigue a parte ao recolhimento do ITR - Imposto Territorial Rural.

## RELATÓRIO

**O SENHOR MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator):** Trata-se de agravo interposto contra decisão da Corte de origem que não admitiu o recurso especial em razão da inexistência de ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 e da incidência da Súmula 283 do STF.

O apelo nobre obstado enfrenta acórdão, assim ementado (fls. 1.665-1.666):

TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. IMPOSTO TERRITORIAL RURAL – ITR. CERTIDÕES CARTORÁRIAS – PROPRIEDADE EXERCIDA ENTRE 1993 E 2014. POSTERIOR CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS – IRRELEVÂNCIA PARA O DIREITO TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA OBJETIVA DAS NORMAS TRIBUTÁRIAS. ARTIGO 118 DO CTN.

1. Ação de procedimento comum ajuizada com o objetivo de obter provimento judicial que declare a inexistência de relação jurídico-tributária que obrigue o autor ao pagamento de Imposto Territorial Rural – ITR relativo aos imóveis matriculados sob os números 1053, 1018 e 1087 no Cartório do 1º Ofício de Nova Roma (Goiás).

2. Tributo que está sendo cobrado pela União nas seguintes execuções fiscais: 0005729-39.2005.4.03.6102, 0011710-49.2005.4.03.6102,0009704-42.2007.4.03.6102, 0015280-72.2007.4.03.6102, 0002529-82.2009.4.03.6102,0009573-21.2010.4.03.6102, 0004854-25.2012.4.03.6102, 0000927-80.2014.4.03.6102,0010336-90.2008.4.03.6102, 0009891-43.2006.4.03.6102 e 0009925-13.2009.4.03.6102.

3. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR encontra previsão constitucional no artigo 153, VI, da Carta Magna. E, de acordo com o artigo 29 do CTN, referido imposto tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado fora da zona urbana do município.

4. De acordo com Certidão emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Nova Roma/GO, o autor/apelante adquiriu a propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 1053 em julho de 1993 (registro nº 02). Na mesma Certidão, consta que ele e sua esposa hipotecaram o bem a favor do Unibanco em 27/11/1995 (registro nº 03). Consta, outrossim, que em setembro de 2014 foi averbado o cancelamento desta matrícula.

5. Os autos foram instruídos também com Certidão cartorária relativa às matrículas 1018 e 1087. A exemplo do informado acerca da matrícula nº 1053, também nestes casos as certidões informam aquisição pelo autor/apelante no ano de 1993, constituição de hipoteca em novembro de 1995 e averbação do cancelamento da matrícula em setembro de 2014.

6. As Certidões emitidas pelo Cartório do 1º Ofício de Nova Roma/GO atestam que o autor/apelante e sua esposa constituíram hipoteca sobre estes imóveis. Tal procedimento indica que o apelante, além de constar nos registros oficiais como proprietário destes imóveis durante o interregno compreendido entre meados de 1993 e setembro de 2014, efetivamente atuou nesta qualidade, tendo praticado atos dominiais, visto que dar o imóvel em garantia é um modo de exercer poderes típicos do proprietário.

7. O fato de as matrículas terem sido posteriormente canceladas não macula os lançamentos

fiscais já efetivados, na medida em que a norma jurídica tributária incide de forma objetiva, sem questionar acerca da validade do negócio jurídico que lhe ofereceu suporte, bastando, nesta sede, a ocorrência do fato gerador para legitimar a tributação.

8. Ainda que na sentença proferida no processo nº 2013.03.600980 tenha constado que “a compra e venda realizada com suporte em escrituras comprovadamente”, impende assinalar que falsas constitui ato jurídico nulo e, desta forma, não gera efeitos este provimento judicial não gera efeitos na seara tributária no que concerne aos fatos geradores já aperfeiçoados.

9. A incidência do fato gerador independe da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis ou terceiros, bem como dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos (princípio do “”). É o que preceitua, a non olet respeito, o artigo 118 do Código Tributário Nacional. Excertos doutrinários.

10. Deve o autor responder pelo Imposto Territorial Rural – ITR incidente desde a aquisição dos imóveis (meados de 1993) até a averbação do cancelamento das matrículas, fato ocorrido em setembro de 2014. Precedentes do TRF3.

11. Acréscimo do percentual de 2% (dois por cento) ao importe fixado na sentença a título de verba honorária (artigo 85, § 11, do CPC).

12. Apelação a que se nega provimento.

Embargos de declaração rejeitados às fls. 1.709-1.715.

No recurso especial o recorrente alega, preliminarmente, violação dos artigos 11, 371, 489, II e IV, e 1.022, II, todos do CPC/15, argumentando, em suma, que a Corte local, *ao aplicar o artigo 118 do CTN, incorrera em omissão, ma medida em que não o fez em consonância com o disposto nos artigos 109 e 110 do mesmo diploma legal, que determinam ao intérprete que ingresse no Direito Privado para bem compreender os conceitos, as normas e a sua extensão no Direito Tributário, não permitindo, ainda, a alteração, definição e alcance dos institutos e formas de direito privado e nem tampouco permite que a lei ou seus intérprete salterem ou subvertam os conceitos e formas de direito privado.* (fls. 1.754-1.755)

Quanto a questão de fundo, aponta, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos artigos 104, II, 166, II, 184, última parte do *caput*, 1.196 e 1.204, todos do Código Civil, 3º, II, do Decreto 4.382/2002, 29, 31, 109, 110, 113, 116, II e parágrafo único e 118, do CTN c/c artigo 4º da Lei 9.393/1996 e 1.196 e 1.204, do Código Civil, defendendo, em síntese, que *o Recorrente não ostenta e jamais ostentou a posição de proprietário ou possuidor, nos termos da lei civil (artigos 1.106 e 1.204, do Código Civil), artigo 4º da Lei 9.393/1996, até porque, nunca é demais repetir, não há como ser proprietário ou possuidor do que não existiu mesmo de terra devoluta.* (fl. 1.759)

*Argumenta que o fato de ter havido oferecimento dos imóveis em garantia hipotecária, não é suficiente para derogar a não-propriedade, a não posse e o não domínio útil, reconhecidos na ação declaratória de nulidade do negócio jurídico, compra e venda, com efeitos ex tunc e transitada em julgado. (fl. 1760)*

Com contrarrazões.

Neste agravo afirma que seu recurso especial satisfaz os requisitos de admissibilidade e que não se encontram presentes os óbices apontados na decisão agravada.

Diante das peculiaridades deste caso concreto, apontadas no agravo interno de fls. 2120/2142, exerci o juízo de retratação (fls. 2157/2158) com a finalidade de submeter originariamente o agravo em recurso especial ao Colegiado da Primeira Turma.

É o relatório.

## VOTO

**O SENHOR MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator):** Consigne-se inicialmente que o recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ.

## ATENDIMENTO AOS PRESSUPOSTOS DE CONHECIMENTO DO MÉRITO RECURSAL

Tendo o agravo impugnado os fundamentos da decisão agravada, constata-se que é possível o conhecimento do recurso especial.

Na hipótese, discute-se nos autos a legalidade da exigência do ITR - Imposto Territorial Rural sobre propriedade imobiliária cujo registro foi cancelado por decisão judicial transitada em julgado.

A temática controvertida está devidamente prequestionada, e o seu conhecimento



não implica no revolvimento de fatos ou provas da demanda. Os pontos relevantes para o deslinde da controvérsia estão com seus suportes fáticos e probatórios firmados pelas instâncias ordinárias, cabendo a este Superior Tribunal de Justiça decidir, em conformidade com os dispositivos de lei federal aplicáveis à hipótese, se é devido ou não o tributo.

Vale dizer, portanto, que a definição da ocorrência do fato gerador do imposto (ITR) bem como da sua respectiva hipótese de incidência legal pode ser conhecida, por estarem atendidos os requisitos processuais de conhecimento do recurso especial.

### **NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL**

Afasta-se a alegada violação do artigo 1.022 do CPC/2015, porquanto o acórdão recorrido manifestou-se de maneira clara e fundamentada a respeito das questões relevantes para a solução da controvérsia. A tutela jurisdicional foi prestada de forma eficaz, não havendo razão para a anulação do acórdão proferido em sede de embargos de declaração.

Afasta-se, igualmente, a alegada afronta aos artigos 11, 371 e 489 do CPC/2015, pois o acórdão impugnado ampara-se em fundamentação jurídica suficiente, que condiz com a resolução do conflito de interesses apresentado pelas partes, havendo pertinência entre os fundamentos e a conclusão do que decidido. A aplicação do direito ao caso, ainda que através de solução jurídica diversa da pretendida por um dos litigantes, não induz negativa ou ausência de prestação jurisdicional. Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.

### **MÉRITO RECURSAL**

Quanto ao mérito recursal, na origem se trata de ação declaratória com o objetivo de afastar a configuração de obrigação tributária relativa ao ITR - Imposto Territorial

Rural (petição inicial às fls. 1004/1033).

Em síntese, discute-se nos autos a legalidade da exigência do ITR - Imposto Territorial Rural sobre propriedade imobiliária cujo registro foi cancelado por decisão judicial transitada em julgado.

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).

## **A INTERPRETAÇÃO OBJETIVA DO FATO GERADOR E A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL**

Nos termos do artigo 118 do Código Tributário Nacional (CTN) a definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se: I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos; II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.

A interpretação objetiva do fato gerador, quanto à validade dos atos efetivamente praticados (artigo 118, I, do CTN) foi enfrentada pelo Supremo Tribunal Federal na discussão quanto à tributação por imposto da renda obtida por atividades ilícitas. Compreendeu a Corte Suprema brasileira que é "*possível a incidência de tributação sobre valores arrecadados em virtude de atividade ilícita, consoante o art. 118 do CTN*

(...). *A (...) a possibilidade de tributação da renda obtida em razão de conduta ilícita consubstanciar-se-ia no princípio do non olet. Assim, o STF concluiu que o réu praticara sonegação fiscal, porquanto não declarara suas receitas, mesmo que resultantes de ato contravencional. Seria contraditório o não-pagamento do imposto proveniente de ato ilegal, pois haveria locupletamento da própria torpeza em detrimento do interesse público da satisfação das necessidades coletivas, a qual se daria por meio da exação tributária"* (HC 94240, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Primeira Turma, julgado em 23/08/2011, DJe-196 DIVULG 11-10-2011 PUBLIC 13-10-2011). No mesmo sentido: HC 158976 AgR, Relator(a): GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 22/02/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-041 DIVULG 27-02-2019 PUBLIC 28-02-2019.

Já a interpretação objetiva do fato gerador, quanto aos efeitos dos atos efetivamente praticados (artigo 118, II, do CTN), foi objeto de julgamento do Supremo Tribunal Federal no caso concreto das chamadas vendas inadimplidas (Tema 87 da Repercussão Geral). Da ementa deste referido julgamento extraio o seguinte trecho: "*As vendas canceladas não podem ser equiparadas às vendas inadimplidas porque, diferentemente dos casos de cancelamento de vendas, em que o negócio jurídico é desfeito, extinguindo-se, assim, as obrigações do credor e do devedor, as vendas inadimplidas - a despeito de poderem resultar no cancelamento das vendas e na consequente devolução da mercadoria -, enquanto não sejam efetivamente canceladas, importam em crédito para o vendedor oponível ao comprador"* (RE 586482, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 23/11/2011, REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-119 DIVULG 18-06-2012 PUBLIC 19-06-2012).

## **A PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO: A NULIDADE DOS ATOS NOTARIAS DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DA PROPRIEDADE RURAL**

No caso concreto é fato incontroverso que a propriedade rural sobre a qual se pretende afastar a incidência do ITR - - Imposto Territorial Rural teve a sua matrícula cancelada, por serem falsos ou inexistentes os documentos que comprovavam sua existência.

De acordo com a Lei 9.393/1996, que dispõe sobre o ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, o aspecto material da hipótese de incidência do tributo será a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel.

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.

Os conceitos jurídicos do aspecto material da hipótese de incidência do tributo são definidos pelo direito privado, nos termos do artigo 110 do CTN:

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

Para o Código Civil brasileiro, a escritura pública é a essência da constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, conforme disposição do artigo 108:

Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Segundo o mesmo Código Civil, só se adquirem direitos reais sobre imóveis com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis dos títulos que os representem:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Além do citado artigo 1.227, também vale a transcrição do artigo 1.245 do Código Civil, que considera o registro do título translativo no Registro de Imóveis como o

veículo de transmissão entre vivos da propriedade. Enquanto não registrado o título translativo, o alienante do bem segue como dono do imóvel; e enquanto não promovida, por ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente seguirá como dono do imóvel.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Pela disposição normativa acima transcrita do §2º do artigo 1.245 do Código Civil brasileiro, após a decretação de invalidade do registro, com o respectivo cancelamento, o adquirente não mais será considerado como tendo sido dono do imóvel.

Sobre o cancelamento, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) o permite apenas por sentença ou por meio de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado:

Art. 164. O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

Ademais, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) condiciona o cancelamento ao trânsito em julgado da sentença judicial:

Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

(...)

Art. 259 - O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

No que diz respeito ao instituto da posse, o Código Civil considera possuidor aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Segundo o Código Civil, a posse é adquirida desde o momento em que é possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade:

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Diante do arcabouço normativo que regula a propriedade imobiliária, é possível concluir que a sua existência jurídica está atrelada ao registro no Cartório de Registro de Imóveis dos títulos respectivos. Por outro lado, a propriedade desaparece juridicamente junto como o cancelamento desse mesmo registro, operado necessariamente por sentença transitada em julgado. A posse, por sua vez, quando exercida em razão da propriedade, estará representada em qualquer dos poderes a ela inerentes.

#### **A INEXISTÊNCIA DO FATO JURÍDICO GERADOR DO TRIBUTO (ITR)**

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 sujeito 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.

Autorizado o cancelamento do registro, por meio de sentença judicial transitada em julgado, o fato é que a propriedade juridicamente não existiu, de modo que não se

pode cogitar da validade ou eficácia de fato inexistente.

Com a devida vênia, diferentemente do acórdão recorrido, compreendo que o fato de os recorrentes terem oferecido e indicado as matrículas como garantia hipotecária não afasta a conclusão de que, com o cancelamento do registro por sentença transitada em julgado, o direito real efetivamente não existiu, por se tratarem de propriedades cujas matrículas eram consubstanciadas em documentação inexistente ou falsa. Conforme dispõe o Código Civil brasileiro, "só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca" (art. 1.420). Na hipótese, o bem principal, no caso dos autos, era impossível de ser alienado, como restou firmado com o cancelamento.

Também merece registrar que a existência da hipoteca está atrelada à existência do bem principal, de modo que o Código Civil considera extinta a hipoteca pelo perecimento da coisa e pela averbação do cancelamento do registro:

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Vale dizer, portanto, que não se pode considerar existente a posse, no caso concreto, pelo oferecimento em garantia hipotecária (direito real acessório) de uma propriedade imóvel que, para a lei civil, nunca foi juridicamente existente.

## CONCLUSÃO

Concluo, portanto, 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 e inexistente.

Ante o exposto, **conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial**, reconhecendo a inexistência da relação jurídica tributária que obrigue a parte ao recolhimento do ITR - Imposto Territorial Rural, invertida a sucumbência fixada pela

sentença de primeiro grau.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0220067-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 1.750.232 /  
SP

Números Origem: 00041004420164036102 00057293920054036102 201303600980  
5001955-56.2018.4.03.6102 50019555620184036102

PAUTA: 20/06/2023

JULGADO: 20/06/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS RODOLFO FONSECA TIGRE MAIA

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CAMILO JORGE CURY  
ADVOGADOS : RAUL FELIPE DE ABREU SAMPAIO - SP053182  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
MANUELLA BONAVIDES AMARAL - DF056595  
AGRAVADO : FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa (Execução Fiscal)

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Assistiu ao julgamento o Dr. LEONARDO FERNANDES RANNA, pela parte  
AGRAVANTE: CAMILO JORGE CURY

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na  
sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Primeira Turma, por unanimidade, conheceu do agravo para dar provimento ao  
recurso especial, reconhecendo a inexistência da relação jurídica tributária que obrigue a  
parte ao recolhimento do ITR, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa, Gurgel de Faria e Paulo  
Sérgio Domingues (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

 2020/0220067-0 - AREsp 1750232