



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10120.726782/2017-54
ACÓRDÃO	2001-008.479 – 2ª SEÇÃO/1ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	19 de junho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	AGROPECUARIA MONTE SINAI LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2012

ITR. DECADÊNCIA. CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. PRAZO DECADENCIAL.

O termo inicial do prazo decadencial será: (a) primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, se não houve antecipação do pagamento ou o recolhimento devido não ocorra em atraso (art. 173, I, do CTN); (b) fato gerador, caso tenha ocorrido recolhimento, ainda que parcial, do imposto apurado na DITR, desde que o recolhimento ocorra antes do vencimento (art. 150, § 4º, do CTN).

Na hipótese dos autos, não ocorrido o pagamento antecipado deverá incidir a regra decadencial prevista no artigo 173, 1 do CTN.

Mantém-se o lançamento porquanto constituído dentro do lustro legal.

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA. IMPOSSIBILIDADE.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado com base no valor médio das DITR do município, sem levar em conta a especificação do grau de aptidão agrícola do imóvel.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar de decadência suscitada, e no mérito em dar provimento ao Recurso Voluntário, para restabelecer o VTN declarado pelo contribuinte.

(documento assinado digitalmente)

Raimundo Cassio Goncalves Lima - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Raimundo Cassio Goncalves Lima (Presidente), Maria Auxiliadora de Sousa Ramalho Fonseca, Christianne Kandyce Gomes Ferreira de Mendonca, Rosimery Brandao Barbosa, Lilian Claudia de Souza e Wilderson Botto.

RELATÓRIO

Por bem retratar os fatos ocorridos desde a constituição do crédito tributário por meio do lançamento até sua impugnação, adoto e reproduzo o relatório da decisão ora recorrida (fls. 95/109):

Da Autuação

Por meio da Notificação de Lançamento nº 01201/00191/2017, de fls. 02/07, do exercício de 2012, **emitida em 04/09/2017**, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher **o crédito tributário, no montante de R\$ 238.122,63, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)**, acrescido de multa lançada (75%) e juros de mora, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Santa Clara” (NIRF 2.568.479-5), com área declarada de 652,2 ha, localizado no município de Acreúna-GO.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão **da DITR/2012**, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 01201/00107/2017, de fls. 17/20, para apresentar os seguintes documentos de prova:

- Para comprovar a área de produtos vegetais declarada, apresentar os seguintes documentos referentes à área plantada no período de 01.01.2011 a 31.12.2011: Documentos, tais como Laudo Técnico de Uso de Solo, emitido por Engenheiro Agrônomo/Florestal, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea); 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;
- Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - Crea, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2012, a preço de mercado. A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o

arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2012 no valor de R\$ 3.694,61.

Tendo sido devolvida a Intimação inicial, foi emitido o Edital de Intimação Nº 00022, de 17/04/2017, afixado nesta data e desafixado, para fins de ciência, em 02/05/2017 (fls. 12).

Não havendo manifestação do contribuinte e procedendo à análise e verificação dos dados constantes na correspondente DITR/2012, a Autoridade Fiscal manteve as áreas de preservação permanente, de 49,0 ha, e com benfeitorias, de 2,2 ha; entretanto, **glosou integralmente a área de produtos vegetais, de 601,0 ha, assim como o valor referente às culturas/pastagens, de R\$ 2.150.620,00, além de rejeitar o VTN declarado de R\$ 249.710,00 (R\$ 382,87/ha), arbitrando o valor de R\$ 2.409.624,64 (R\$ 3.694,61/ha), apurado com base no SIPT, com o consequente aumento do VTN tributável e da alíquota de cálculo, de 0,15% para 4,70%, isto devido à redução do grau de utilização de 100,0% para 0,0%, disto resultando o imposto suplementar de R\$ 104.389,39, conforme Demonstrativo de fls. 06.**

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, a multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 03/05 e fls. 07.

Da Impugnação

Cientificado do lançamento em 14/09/2017 (fls. 20), o contribuinte, por meio de seu procurador (fls. 34), apresentou sua impugnação, de fls. 27/33, em 16/10/2017 - segunda-feira (fls. 27), alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- propugna pela tempestividade na apresentação de sua impugnação;
- afirma que não lhe foi solicitado qualquer documento, seja por intimação, seja por vistoria in loco, e que não procede o comentário de que fora intimado e permanecido inerte;
- informa que a sociedade empresária não possui certificado digital e que se mantém inativa, sem movimentação patrimonial e financeira, conforme declaração de seu contador, inclusive, apresentou as Declarações de inativa até o exercício de 2016, fato que prova que não pode ser chamada a esclarecer a sua declaração de ITR e comprovar as áreas aproveitáveis de seu imóvel;
- reitera que não ocorreu intimação, fato que dá a incerteza e a insegurança necessárias ao cancelamento do lançamento, por ser colhido com vícios de sua formação, e tanto isso é verdade que a Notificação de Lançamento foi regularmente enviada ao endereço de correspondência;
- aduz que, na DITR/2012, foi declarada uma área de 601,0 ha de produção vegetal, entretanto, há uma discreta diferença, detectada por meio de medições mais modernas e eficazes para dimensionamento das áreas rurais, por GPS, resultando em uma área destinada à agricultura e cultivo de cana-de-açúcar, comprovada por meio do mapa do imóvel elaborado por Técnico em Agropecuária, que verificou a existência de uma área de 502,97 ha, dividida em 449,27 ha de área de plantio, 37,75 ha de área de pastagens e de 15,95 ha de área de carreador, sendo considerada área útil, em face da forma de exploração e cultura;

- comprova a real utilização do imóvel por meio do Contrato de comodato firmado, em 2011, com a sociedade empresária Tropical Bioenergia S/A,
- entende que fica comprovada a utilização de área para fins produtivos (cana-de-açúcar) e de uma área destinada a pastos, já que o índice de pedras é elevado e foi retirado do plantio de cana-de-açúcar;
- faz citação do art. 23, incisos I e II, do Decreto nº 4.382/2002, para referendar seus argumentos;
- afirma que o valor do VTN é mesmo aquele declarado na DITR/2012, de R\$ 249.710,00;
- por fim, requer:
 - O recebimento de sua impugnação, por tempestiva, para conhecimento e análise de suas razões, para dar provimento em sua íntegra e anular o lançamento;
 - Desconstituição da presente relação processual administrativa, com o consequente arquivamento do processo;
 - Correção da alíquota para 0,15%, conforme estabelece o art. 34 do Decreto nº 4.382/2002. É o relatório.

A decisão de primeira instância, por unanimidade, manteve o lançamento do crédito tributário exigido, encontrando-se assim ementada:

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR

Exercício: 2012

DA NULIDADE DO LANÇAMENTO.

Improcedente a arguição de nulidade quando a Notificação de Lançamento contiver os requisitos contidos no art. 11 do Decreto nº 70.235/1972 e ausentes as hipóteses do art. 59 do mesmo Decreto. A impugnação tempestiva da exigência instaura a fase litigiosa do procedimento fiscal, e somente a partir disso é que se pode, então, falar em ampla defesa ou cerceamento dela. A intimação feita por Edital é o procedimento legal previsto nos casos em que não foi possível intimar o interessado pessoalmente ou por via postal, não sendo razão para a nulidade do lançamento, por cerceamento do direito de defesa.

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.

DA ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIAS.

A alteração de área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural somente é possível quando apresentada prova documental hábil.

DA ÁREA DE PRODUTOS VEGETAIS.

As áreas destinadas à atividade rural utilizadas na produção vegetal cabem ser devidamente comprovadas com documentos hábeis, referentes ao ano-base do exercício relativo ao lançamento.

DA ÁREA DE PASTAGENS.

Não comprovada, por meio de documentos hábeis, a existência de rebanho no imóvel no período de 01/01/2011 a 31/12/2011, deve ser mantida a glosa da área pastagem declarada, para o exercício de 2012, observada a legislação de regência.

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontado no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, atenda a integralidade dos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, e a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Cientificada da decisão por edital eletrônico, em 06/12/2022 (fls. 116/118), a contribuinte, por procuradores habilitados interpôs, em 04/01/2023, recurso voluntário (fls. 122/134), insurgindo-se contra a manutenção do lançamento, repisando as alegações da peça impugnatória e trazendo outros argumentos, a seguir brevemente sintetizados por meio dos seguintes tópicos: 1 – Do cabimento e da tempestividade; 2 – Breve relato dos fatos; Preliminarmente: Da decadência/prescrição; 3 – Da fundamentação jurídica: 3.1 – Da base de cálculo, do valor da terra nua (VTN) e do valor tributável. Cita jurisprudência administrativa a justificar as pretensões recursais. Requer, ao final, seja atribuído efeito suspensivo quanto a exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, III do CTN; no mérito, seja declarada a nulidade do lançamento fiscal, dada as irregularidades e ilegalidades apontadas; caso assim não se entenda, seja o arbitramento revisto com a redução da alíquota aplicada de 4,7% para 0,15%, com base das declarações e recolhimentos efetuados.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Instrui a peça recursal com os documentos de fls. 135/237.

Em 22/08/2024, o julgamento foi convertido em diligência, para que a unidade de origem informasse acerca da ocorrência ou não, do recolhimento antecipado, ainda que parcial, do ITR apurado na DITR/2012 (fls. 13/19), juntando aos autos os relatórios/documentos atestando o respectivo o pagamento realizado, bem como a tela do sistema SIPT que motivou o arbitramento do VTN, intimando a contribuinte para, querendo se manifestar sobre o resultado da diligência (fls. 244/248), diligência regularmente cumprida, em 09/10/2025 (fls. 250/260), retornando-me os autos, em 20/02/2026, para prosseguimento do julgamento (fls. 262).

É o relatório.

VOTO

Conselheiro Wilderson Botto, Relator.

Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razões por que dele conheço e passo à sua análise.

Preliminares

A Recorrente, em sede de preliminar, suscita a ocorrência da decadência/prescrição do lançamento, porquanto constituído após o lustro legal regulamentar determinado pela legislação de regência.

Contudo razão não lhe socorre.

Quanto à decadência/prescrição suscitada, restando constatada a não ocorrência de pagamento antecipado do ITR/2012 declarado – conforme se depreende do resultado da diligência fiscal realizada (fls. 251/254) – de fato, o termo inicial da contagem do prazo decadencial descolou-se para o primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, ao teor do art. 173, I do CTN, escoando-se **em 31/12/2017**.

Ademais, constando que o lançamento foi lavrado em 04/09/2017 (fls. 2), sendo o contribuinte dele regularmente notificado, via editalícia, **em 17/09/2017** (fls. 12), apresentado inclusive impugnação, em 16/10/2017 (fls. 27/33), não se operou a alegada decadência, porquanto ainda em curso o lustro legal e regulamentar para constituição do crédito tributário.

Portanto, rejeito a preliminar de nulidade suscitada.

Mérito

Do Valor da Terra Nua - VTN apurado – do arbitramento do VTN com base no SIPT sem aptidões agrícolas cadastradas:

O litígio recai sobre a manutenção da autuação em face da cobrança do ITR pelo recálculo da terra nua, com o consequente aumento do VTN tributável e da alíquota de cálculo de 0,15% para 4,70%, devido a redução do grau de utilização da terra pela ausência de comprovação da área destinada ao cultivo de produtos vegetais declarada, importando no ajustamento do VTN com base no valor constante no SIPT, com a apuração do imposto suplementar de R\$ 104.389,39, a ser acrescido dos encargos legais, buscando, por oportuno, nessa seara recursal, obter nova análise do processado, no sentido do afastamento do lançamento fiscal realizado.

Assim, passo ao cotejo dos documentos carreados, em relação aos fundamentos motivadores da manutenção da autuação traçados na decisão recorrida (fls. 105/108):

Do Valor da Terra Nua (VTN). Subavaliação

Quanto ao **cálculo do Valor da Terra Nua (VTN)**, entendeu a Autoridade Fiscal que houve **subavaliação**, tendo em vista o valor constante no **Sistema de Preço de Terras (SIPT)**, instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, § 1º, da Lei nº 9.393/96, razão pela qual foi **rejeitado o VTN declarado para o imóvel na DITR/2012**, de R\$ 249.710,00 (R\$ 382,87/ha), **sendo arbitrado** o valor de R\$ 2.409.624,64 (R\$ 3.694,61/ha), **este apurado com base no valor apontado no SIPT, conforme consta no Termo de Intimação Fiscal, às fls. 09.**

A Autoridade Fiscal não poderia deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, tendo em vista que o VTN declarado, por hectare, para o exercício de 2012, de R\$ 382,87, está de fato subavaliado, uma vez que corresponde a menos de 11% do valor informado no SIPT/RFB, de R\$ 3.533,66/ha.

Pois bem, caracterizada a subavaliação do VTN declarado, só restava à Autoridade Fiscal arbitrar novo valor de terra nua para efeito de cálculo do ITR desse exercício, em obediência ao disposto no art. 14 da Lei nº 9.393/1996 e art. 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR); sendo observado, nessa oportunidade, **o valor apontado, de R\$ 3.694,61/ha, no SIPT**, uma vez que à fiscalização cabe verificar o fiel cumprimento da legislação em vigor, sendo a atividade de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, como previsto no art. 142, parágrafo único, do CTN.

Nesta fase, foi apresentado, às fls. 61/69, o documento intitulado “Laudo de Avaliação Imóvel Rural” ou, como também se denomina, “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural”, indicando, especificamente às fls. 69, **que o VTN do imóvel para 2012 é de R\$ 249.710,00, o mesmo declarado e rejeitado pela Autoridade Fiscal**.

Cabe ressaltar que o documento retromencionado, apresentado para comprovação do VTN do imóvel, para o exercício de 2012, como sendo um Laudo de Avaliação, é, na realidade, um Parecer Técnico de Avaliação (fls. 61/69), como bem o intitulou o próprio profissional responsável por sua elaboração, Sr. Sebastião de Freitas Arantes Filho, Corretor de Imóveis.

Pois bem, em se tratando do Valor da Terra Nua, caberia ser comprovado o seu valor, **por meio de Laudo de Avaliação emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART, devidamente anotada no CREA, que atendesse aos requisitos da NBR 14.653-3, para um Laudo com Fundamentação e Grau de Precisão II**, com ART, contendo todos os elementos de pesquisa identificados, a metodologia utilizada e às fontes eventualmente consultadas, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º de janeiro de 2012, além da existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização **com base no SIPT**.

Assim, para atingir tal grau de fundamentação e precisão, esse Laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, com o posterior tratamento estatístico dos dados coletados, conforme previsto no item 8.1 dessa mesma Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, conforme demonstrado, respectivamente, nos anexos A e B dessa Norma, de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel avaliado, a preços de 01/01/2012, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Dessa forma, o impugnante **deveria ter instruído a sua defesa com esse documento**, de modo a comprovar o real valor fundiário do seu imóvel, a preços de 01/01/2012, bem como a possível existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar **a revisão do VTN arbitrado com base no SIPT**.

Quanto ao arbitramento do VTN **com base no SIPT**, consta devidamente registrado que o valor declarado foi considerado subavaliado, por encontrar-se abaixo dos valores de referência constantes do SIPT, nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/1996, conforme

apresentado na Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(ais). Portanto, comprova-se tanto a origem do valor, qual seja, o SIPT, quanto a sua previsão legal, transcrita a seguir:

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.

Assim não procedem as alegações do impugnante de que o lançamento não estaria correto e de que o arbitramento do VTN também não estaria cabendo ressaltar que, em se tratando do arbitramento do VTN, consta devidamente registrado que o valor declarado foi considerado subavaliado, por encontrar-se abaixo do valor de referência do SIPT, nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/96.

Sendo assim, resta claro que o VTN utilizado pela fiscalização para o arbitramento do VTN, em função da subavaliação do VTN declarado, **com base em dado constante do SIPT**, está previsto em lei (art. 14 da Lei nº 9.393/1996), ressaltando que esse sistema, também, previsto em Lei, constitui-se na ferramenta de que dispõe a fiscalização para detectar eventuais distorções relativas aos valores declarados para os imóveis, tornando, portanto, afastada a hipótese de ilegalidade para o arbitramento do VTN.

Saliente-se que o SIPT é utilizado apenas como valor de referência, alimentado com valores para determinado município e exercício, a partir de informações prestadas pelos Órgãos competentes por determinação legal para tal (art. 14 da Lei nº 9.393/1996), não tendo o condão de vincular impreterivelmente o preço do imóvel. Portanto, caso o contribuinte verificasse a necessidade de revisão dos valores apurados, poderia providenciar um Laudo de Avaliação, elaborado por Engenheiro Agrônomo ou Florestal, com ART registrada no CREA, com pontuação suficiente para atingir fundamentação e Grau de precisão II, observadas as normas da ABNT (NBR 14.653-3), o que não ocorreu no caso.

Com esse documento de prova, inclusive, poderia o contribuinte demonstrar, se fosse o caso, que o seu imóvel, especificamente, apresentaria condições desfavoráveis que justificassem a utilização de VTN por hectare inferior ao valor de referência constante no SIPT, ou mesmo que o valor fundiário do imóvel estaria condizente com os preços de mercado praticados àquela época.

Pois bem, no presente caso, não há como acatar o documento apresentado às fls. 61/69, pois entendo que o teor do documento trazido aos autos realmente não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe, uma vez que não segue a totalidade das normas da ABNT para um Laudo com grau de fundamentação e de precisão II, não demonstrando o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do ITR/2012 (01/01/2012).

Portanto, no caso, verifica-se que foi apresentado, nesta fase, um Parecer Técnico de Avaliação, bastante sucinto, **e não um Laudo de Avaliação**, classificado com Grau II de fundamentação e precisão, que é o que se pede.

No que tange ao fato de o profissional que elaborou o referido Parecer ser Corretor de Imóveis, cabe ressaltar que esse não é um profissional legalmente reconhecido na NBR 14.653, da ABNT, conseqüentemente, seu conteúdo, da mesma forma, não pode ser

reconhecido como um Laudo de Avaliação do imóvel, com Fundamentação e Grau de Precisão II, pois, além disso, não contém as informações necessárias para tal.

Pois bem, constata-se que a NBR 14.653-1, que trata dos procedimentos gerais na avaliação de bens, no item 1 - do Objetivo, além de não fazer menção ao profissional "Corretor de Imóveis", informa que as atividades de avaliação de bens imóveis deverão ser realizadas por engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades, *in verbis*:

NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

Ademais, o mencionado Parecer Técnico de Avaliação, de fls. 61/69, tendo sido elaborado por Corretor de Imóveis, por óbvio, não teve sua Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA.

Ressalte-se que os fatos retromencionados, por si sós, são suficientes para não acatar o referido Parecer. Acrescente-se que a necessidade de ART junto ao CREA, na elaboração e apresentação de laudo técnico de avaliação para fins de revisão do VTN, além de se tratar de exigência legal, foi explicitada ao contribuinte no Termo de Intimação Fiscal, especificamente às fls. 09.

Dessa forma, não tendo sido apresentado Laudo de Avaliação, com as exigências apontadas anteriormente, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o valor fundiário do imóvel, a preços de 01/01/2012, está compatível com as suas características particulares e classes de exploração, não cabe alterar o VTN arbitrado pela fiscalização.

Assim sendo, entendo que deva ser mantida a tributação do imóvel com base no VTN de R\$ 2.409.624,64 (R\$ 3.694,61/ha), este apurado com base no valor apontado no SIPT/RFB, conforme.

Pois bem. Feito o registro acima e após detida análise, entendo que a pretensão recursal merece prosperar.

Sobre o tema, dada a pertinência e por se amoldar ao caso vertente, vale transcrever excertos do voto-condutor proferido no acórdão nº 2002-009.585 (sessão de 31/07/2025), onde o ilustre conselheiro redator e presidente, Marcelo de Souza Sáteles, assim se manifestou sobre a matéria ora recorrida, cujas razões de decidir perfilho:

Na parte atinente ao cálculo do Valor da Terra Nua VTN, o contribuinte regularmente intimado não comprovou o valor declarado, entendendo a autoridade lançadora que houve subavaliação, tendo em vista o valor constante do Sistema de Preço de Terras

(SIPT), instituído pela então SRF em consonância ao art. 14, caput, da Lei nº 9.393, de 1996, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel fora arbitrado.

Em síntese, podemos dizer que o VTNm/ha representa a média ponderada dos preços mínimos dos diversos tipos de terras de cada microrregião, observando-se nessa oportunidade o conceito legal de terra nua previsto na legislação de regência sobre o assunto, utilizando-se como data de referência o último dia do ano anterior ao do lançamento.

A utilização da tabela SIPT, para verificação do valor de imóveis rurais, a princípio, teria amparo no art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996. Como da mesma forma, o valor do SIPT só é utilizado quando, depois de intimado, o contribuinte não apresenta elementos suficientes para comprovar o valor por ele declarado, da mesma forma que tal valor fica sujeito à revisão quando o contribuinte comprova que seu imóvel possui características que o distingam dos demais imóveis do mesmo município.

Passemos então a analisar as normas legais que tratam do tema posto. O arbitramento do VTN, com base no SIPT - Sistema Integrado de Preços de Terras, está previsto no art. 14, da Lei nº 9.393, de 1.996:

"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.

Assim manifesta o art. 12 da Lei n. 8.629, de 1993:

"Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) localização do imóvel;
- b) capacidade potencial da terra;
- c) dimensão do imóvel."

Com as alterações da Medida Provisória nº 2.18.356, de 2001, a redação do art.12, da Lei nº 8.629, de 1993, passou a ser a seguinte:

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 ancianidade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias,

(grifei)

Portanto, o arbitramento com base no SIPT tem previsão legal e pode ser aplicado, nas situações tipificadas, quando os respectivos valores **forem apurados conforme as determinações legais acima especificadas.**

Ora, se a fixação do VTNm não teve por base esse levantamento (por aptidão agrícola), **o que está comprovado nos autos**, já que a autoridade fiscal lançadora **não se utilizou do VTN, por aptidão agrícola** (fl. 220/221), então **não** se cumpriu o comando legal e o VTNm adotado para proceder ao arbitramento pela autoridade lançadora **não** é legítimo, **sendo inservível para o fim da recusa do valor declarado ou pretendido pelo contribuinte.**

Nesse sentido é a jurisprudência pacífica deste Tribunal, vejamos:

VTN-VALOR DA TERRA NUA. SUBAVALIAÇÃO. ARBITRAMENTO. SIPT/SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS. 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-se em conta a aptidão agrícola do imóvel, (acórdão CSRF nº 9202-005.781, de 31/08/2017)

ITR. VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO COM APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE.

Resta imprestável o arbitramento do VTN, com base no SIPT, quando da inobservância ao requisito legal de consideração de aptidão agrícola para fins de estabelecimento do valor do imóvel, (acórdão CSRF nº 9202-005.687, de 27/07/2017)

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. 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 considerar a aptidão agrícola do imóvel. Considerando a apresentação da Laudo de avaliação pelo Contribuinte, deve ser considerado o Valor da Terra nua nele constante. (acórdão CSRF nº 9202-007.331, de 25/10/2018).

Diante do entendimento que o VTN médio utilizado pela autoridade fiscal lançadora **não** cumpre as exigências legais determinadas pela legislação de regência, **deve** ser restabelecido o VTN declarado pelo recorrente em sua DITR glosada pela autoridade fiscal.

A par dos fatos, e constatando efetivamente que o VTN utilizado pelo município ***“não possui aptidões agrícolas cadastradas neste exercício”*** – conforme, aliás, certificado pela

unidade de origem em sede de cumprimento da diligência determinada por este Colegiado (fls. 253) – incabível sua consideração por estar em total desalinho com a legislação de regência, razão pela qual afasto o arbitramento, nos moldes em que realizado, e restabeleço o VTN declarado na DITR/2012.

Por fim, quanto ao pedido de suspensão da cobrança do crédito tributário em litígio, cabe salientar que, durante o curso processual, o crédito tributário ficará com a exigibilidade suspensa, na exata dicção do art. 151, III do CTN, sendo despiciendo o pedido formulado nesse sentido, sobretudo levando-se em conta que a suspensão requerida já foi aplicada por força de lei.

Conclusão

Ante o exposto, voto por rejeitar a preliminar de decadência suscitada, e no mérito em DAR PROVIMENTO ao presente recurso, para restabelecer o VTN declarado pelo contribuinte.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto