


MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais


PROCESSO	10183.735383/2018-21
ACÓRDÃO	2401-012.496 – 2ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	6 de fevereiro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ECOPLAN AGROPECUARIA LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2014

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS – SIPT. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

Não há cerceamento de defesa quando constam dos autos o Termo de Intimação Fiscal com a indicação expressa do VTN por aptidão agrícola e a correspondente tela do SIPT, possibilitando pleno contraditório. O SIPT, instituído nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/1996, constitui fonte oficial e vinculante para o arbitramento do VTN nos casos de subavaliação, inexistindo discricionariedade do agente fiscal para adoção de fontes alternativas.

ITR. DATA DO FATO GERADOR. COMPROVAÇÃO DO VTN A PREÇOS DE MERCADO. ÔNUS DO CONTRIBUINTE.

Compete ao contribuinte comprovar, por meio de laudo técnico idôneo, o VTN a preços de mercado na data do fato gerador, nos termos do art. 8º, § 2º, da Lei nº 9.393/1996. Laudo que apresenta inconsistências metodológicas e erros na consideração da área total do imóvel não é hábil para afastar o valor arbitrado com base no SIPT.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos. Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente
Leonardo Nuñez Campos – Relator

Assinado Digitalmente

Miriam Denise Xavier – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Elisa Santos Coelho Sarto, Jose Luis Hentsch Benjamin Pinheiro, Leonardo Nuñez Campos, Marcio Henrique Sales Parada, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim (substituto[a] integral), Miriam Denise Xavier (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto pelo contribuinte contra o acórdão n. 101-004.127 da 1ª Turma da DRJ01, que julgou procedente em parte a impugnação apresentada.

O acórdão recorrido bem relata a ação fiscal:

Pela Notificação de Lançamento nº 9937/00104/2018, de fls. 03/06, do exercício de 2014, emitida em 28/11/2018, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher o crédito tributário, no montante de R\$ 465.069,69, 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 Ecoplan” (NIRF 1.056.163-3), com área declarada de 22.268,9 ha, localizado no município de Nova Mutum-MT.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão da DITR/2014, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 9937/00032/2018, de fls. 16/17, para o contribuinte apresentar o seguinte documento de prova:

- Laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecida na NBR 14.653 da ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo, 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 2014, a preço de mercado. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do SIPT da RFB,

nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2014 no valor de:

- Pastagem/Pecuária R\$ 3.100,0
- Cultura/Lavoura R\$ 4.800,00
- Matas R\$ 2.800,00

Em 27/08/2018, foi lavrado o Termo de Constatação e Intimação Fiscal Nº 9937/00112/2018 (fls. 19/22), para dar conhecimento ao contribuinte das informações da DITR que seriam alteradas.

Foram apresentados os documentos de fls. 23/111.

Procedendo à análise e verificação das informações recebidas e dos dados constantes na correspondente DITR/2014, a Autoridade Fiscal manteve as áreas de reserva legal (4.453,8 ha), de benfeitorias (42,0 ha), de produtos vegetais (14.065,0ha) e de pastagens (2.068,0 ha); entretanto, rejeitou o VTN declarado de R\$ 3.431.825,00 (R\$ 154,11/ha), arbitrando o valor de R\$ 62.352.920,00 (R\$ 2.800,00/ha), apurado com base no menor valor/ha, por aptidão agrícola (matas), indicado no SIPT/RFB, conforme informações recebidas da Prefeitura Municipal de Nova Muntum, para os imóveis rurais ali situados, com o conseqüente aumento do VTN tributável, disto resultando o imposto suplementar de R\$ 212.089,43, conforme Demonstrativo de fls. 05 e tela SIPT de fls. 220.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 04 e 06.

Da Impugnação Cientificado do lançamento, em 04/12/2018, às fls. 213, o contribuinte, por meio de seu procurador (fls. 122), apresentou sua impugnação de fls. 112/121, em 26/12/2018 (fls. 112), alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- faz um breve relato da ação fiscal;
- insurge-se contra o indeferimento, por parte da fiscalização, da dilação de prazo para apresentação do Laudo Técnico, o que considerou ferir seu direito à ampla defesa, merecendo o lançamento ser anulado;
- entende que tendo sido efetuado arbitramento do VTN com base no SIPT, que é um sistema restrito a usuário habilitado, não tendo sido disponibilizado nos autos qualquer tipo de relatório ou informação indicativa dos critérios utilizados por tal sistema, a origem dos dados ou qualquer outro detalhamento, fato que constitui inequívoco cerceamento de defesa, visto que não possui informações suficientes para apresentar sua defesa;
- faz citação de julgados de Tribunais e do CARF, além de pronunciamento doutrinário, para referendar seus argumentos;
- reitera a o pedido de nulidade do lançamento fiscal tanto em razão do cerceamento de defesa devido ao VTN extraído do SIPT sem indicação da

metodologia de cálculo, quanto em razão da conseqüente ausência de fundamentação da exigência fiscal, em verdadeira afronta ao princípio da legalidade, resultando em majoração de tributo sem base legal;

- informa estar anexando aos autos Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, com precisão e fundamentação de grau II, nos termos das diretrizes da NBR 14.652-04 – ABNT, acompanhado de ART, elaborado por perito avaliador, registrado no CREA-RS;

- ressalta que o referido Laudo atende os requisitos legais e é auto explicativo, razão pela qual requer seja juntado aos autos como anexo da impugnação;

- informa que o autor do trabalho indicou o VTN para o imóvel de R\$ 9.448.310,00, este muito próximo do VTN declarado, portanto, esse Laudo é prova suficiente a autorizar a revisão do lançamento do ITR no exercício de 2014;
-

- conclui que o lançamento deve ter sua nulidade declarada devido ao fato de o VTN ter sido extraído do SIPT, sem que fosse informada a metodologia de respectivo cálculo e ausência de fundamentação da exigência fiscal por não comprovação da alegada subavaliação, afrontando o princípio da legalidade, resultando em majoração de tributo sem base legal;

- entende que deve ser considerado o Laudo de Avaliação apresentado para comprovar o VTN do imóvel como sendo de R\$ 9.448.310,00, reconhecendo a diferença de imposto a pagar;

- caso não seja a catado o VTN indicado no Laudo, que sejam considerados, para fins de cálculo do imposto, os novos valores das benfeitorias apontados no Laudo e comprovados com os documentos anexos e prova pericial a ser realizada;

- enumera os documentos que foram anexados à impugnação;

- por fim, caso não sejam considerados o VTN indicado no Laudo de Avaliação apresentado e a nulidade do lançamento, requer a realização de prova pericial, indicando nome de profissional e itens a serem verificados.

O acórdão foi assim ementado:

DA NULIDADE DO LANÇAMENTO. DO CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. Somente ensejam a nulidade os atos e termos lavrados por pessoa incompetente e os despachos e decisões proferidas por autoridade incompetente ou com preterição do direito de defesa. 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.

DO VALOR DAS BENFEITORIAS. Com base em provas documentais hábeis e idôneas, cabe acatar o valor requerido das benfeitorias, apenas para cálculo do valor venal do imóvel, de acordo com o indicado em Laudo de Avaliação apresentado. 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.

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 ônus da prova do contribuinte.

O dispositivo do acórdão foi o seguinte:

Acordam os membros da 1ª Turma de Julgamento, por unanimidade de votos, votar no sentido de considerar procedente em parte a impugnação apresentada pelo Contribuinte, contestando o lançamento consubstanciado na Notificação nº 9937/00104/2018, de fls. 03/06, do exercício de 2014, para acatar o valor referente às benfeitorias, de R\$ 21.574.468,40, que é computado, apenas, para efeito de apuração do valor venal do imóvel, efetuando-se as demais alterações decorrentes, com manutenção do imposto suplementar apurado pela Autoridade Fiscal de R\$ 212.089,43, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Irresignado, o contribuinte apresentou recurso voluntário, no qual argui o cerceamento do direito de defesa pela não apresentação da tela do SIPT e da não indicação do VTN por hectare. Defende que o arbitramento, conforme art. 14 da Lei 9.393/96 precisa observar os critérios definidos pela Lei n. 8.629/93. No mérito, aduz que o valor da terra obtido pelo laudo juntado aos autos (R\$ 2.908,77 ha) é muito semelhante ao do SIPT adotado (R\$ 2.800 ha) “diferenciando-se apenas que, no cálculo do perito, procedem-se as deduções de benfeitorias e culturas da terra em análise para se obter o valor da terra nua-VTN.” Assim, defende que não houve subavaliação do imóvel. Argumenta que o laudo realizado pelo Engenheiro Marcelo Suarez Saldanha é regular e correto, que há investimentos na terra nua que são considerados, há o atendimento das normas da ABNT NBR 14.653-3, defende o método utilizado na avaliação. Diz que se comprova por transações efetivamente realizadas em registros nos cartórios que o valor adotado pelo laudo é adequado e que há outros dados que corroboram o VTN, como o levantamento da Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso (FAMATO) e ofícios de outros municípios do Mato Grosso que comprovariam que os valores de VTN da região são inferiores ao imputado à recorrente. Além disso demonstra que o Instituto Mato Grossense de Economia Agropecuária – IMEA é bem inferior ao indicado por Nova Mutum no SIPT.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro Leonardo Nuñez Campos – Relator

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade do Decreto n. 70.235/72, razão pela qual dele conheço.

A peça recursal apresenta uma preliminar de cerceamento de defesa pela não apresentação dos dados completos do SIPT, bem como a indicação da aptidão do imóvel.

Ao contrário do que afirma a defesa, consta nos autos às fls. 16 e 17 o Termo de Intimação Fiscal n. 9937/00032/2018, em que consta expressamente o VTN a ser aplicado, apresentado por aptidão agrícola, tendo o auditor lançado a menor disponível (Matas – R\$ 2.800,00).

Consta nos autos ainda, às fls. 220, a tela do sistema SIPT, que contém o VTN por aptidão agrícola exatamente como apresentado no Termo de Intimação Fiscal.

O valor adotado pela fiscalização decorre do Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído no âmbito da Receita Federal para fins de arbitramento de VTN, nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/1996. O SIPT constitui fonte oficial e vinculante para o arbitramento do valor da terra nua nos casos de subavaliação, como ocorreu nos autos, e os valores nele constantes se referem expressamente ao exercício do imposto.

Eventual inadequação do valor do SIPT em relação ao valor da propriedade do contribuinte pode ser sanada pela apresentação de Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e em consonância com as normas da ABNT (NBR 14.653-3), a fim de comprovar o VTN a preço de mercado e demonstrar as características particulares desfavoráveis.

Assim, não há cerceamento de defesa, de modo que rejeito a preliminar.

No mérito, o contribuinte defende em seu recurso a regularidade do seu laudo de avaliação.

Entendo que a decisão recorrida foi precisa ao apontar os motivos pelos quais o laudo não pode ser acatado. Vejamos:

Em síntese, 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 atenda 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 2014, além da existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, cabendo ressaltar

que tal documento deveria ter sido apresentado junto à sua impugnação, considerando que não foi apresentado em resposta à intimação, conforme solicitado pela Autoridade Fiscal, às fls. 16/17.

Para atingir tal grau de fundamentação e precisão, esse Laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3, principalmente, 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 01/01/2014, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

No caso, foi apresentado o Laudo de Avaliação/Anexos, às fls. 150/172, elaborado por Engenheiro Agrônomo, com ART de fls. 162, que, em seu item 5 – Cálculo do Imposto, às fls. 160, informa um VTN de R\$ 9.448.310,00 (R\$ 424,28/ha x 22.268,9 ha).

Pois bem, no presente caso, não há como acatar o valor apresentado no Laudo de Avaliação/Anexos, às fls. 150/172, elaborado por Engenheiro Agrônomo, cujo VTN indicado para o imóvel ficou em R\$ 9.448.310,00 (R\$ 424,28/ha x 22.268,9 ha), às fls. 160, 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/2014 (01/01/2014), que justificasse um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

De fato, a avaliação constante do Laudo não atende aos requisitos mínimos estabelecidos na NBR 14.653-3, para um Laudo com grau de fundamentação e de precisão II, principalmente os itens 7.4 – Pesquisa para estimativa do valor de mercado, 7.7 – Tratamento de Dados, 8 – Metodologia aplicável e 9 – Especificação das Avaliações, com todos os elementos de pesquisa identificados (número de dados efetivamente utilizados maior ou igual a cinco – item 9.2.3.5) e, também, o subitem 9.2.2.2., que estabelece que o profissional deve enquadrar o seu trabalho em cada item da Tabela 2 da Norma, para conferir o grau de fundamentação do Laudo de Avaliação.

Verifica-se deficiência no atendimento ao item 7.4.3.3, que prevê que a coleta dados e informações confiáveis devem ser feitas preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização, além de que as fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível.

Pois bem, verifica-se que foram apresentadas três amostras, todas oriundas de pesquisas realizadas na internet (fls. 156), não sendo indicadas as datas dessas

informações, mas, apenas, que se tratariam de ofertas e transações, o que não ficou claro, uma vez que não informa data ou especifica se foram ofertas ou transações, além de não terem sido feitas descrições dos imóveis com maiores identificações ou documentos que pudessem comprovar tais dados.

Ainda, no que concerne aos requisitos da NBR 14653-3, o item 9.2.3.3 desta Norma estabelece que são obrigatórios, em qualquer grau, “a explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado”, e no item 9.2 3.5, que são obrigatórios, nos graus II e III, “a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem”.

Outrossim, no que tange à eventual existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, essas não foram explicitadas no Laudo de Avaliação. Ressalte-se que o imóvel, conforme declarado na DITR/2014, caracteriza-se por suas condições favoráveis, haja vista seu grau de utilização do solo, que correspondeu a 90,8%, de acordo com Demonstrativo de fls. 05, indicando que sua área aproveitável é quase que totalmente utilizada pela atividade rural.

Dessa forma, conclui-se que o Laudo de Avaliação apresentado não atendeu aos requisitos estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT para um Laudo com grau II de fundamentação e de precisão, como exigido, além de não demonstrar de forma convincente o VTN do imóvel a preços de mercado na data do fato gerador do imposto, como determina o art. 8º, §2º, da Lei nº 9.393/1996, não sendo hábil para rever o VTN arbitrado pela fiscalização.

Enfim, o autor do trabalho não fez, de maneira objetiva, a comparação qualitativa das características particulares do imóvel em comparação com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, não evidenciando, de forma convincente, que o mesmo possui características particulares desfavoráveis diferentes das características gerais da microrregião de sua localização, para fins de justificar a revisão pretendida.

Acresça-se que a comparação feita pelo contribuinte com outras fontes é irrelevante, pois o agente fiscal não possui discricionariedade para escolher entre fontes alternativas de valor fundiário quando há previsão normativa expressa para utilização do SIPT. Portanto, ainda que o valor indicado por outras entidades divirja daquele do SIPT, isso não invalida o procedimento fiscal, que se manteve estritamente dentro dos parâmetros legais. Não se verifica qualquer vício formal que comprometa a validade do lançamento, razão pela qual se afasta a preliminar de nulidade.

Assim, entendo que o recurso voluntário não pode ser provido.

Ante o exposto, conheço do recurso voluntário, afasto a preliminar de nulidade e, no mérito, nego-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Leonardo Nuñez Campos

ACÓRDÃO 2401-012.496 – 2ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA

PROCESSO 10183.735383/2018-21

Relator

DOCUMENTO VALIDADO