



PROCESSO	10183.739393/2019-16
ACÓRDÃO	2401-012.499 – 2ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	6 de fevereiro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	JOSE LUIZ BERNARDES
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2016

ITR. SUB-AVALIAÇÃO. SIPT. AUSÊNCIA DE LAUDO.

Constatada a subavaliação do imóvel deve a fiscalização arbitrar o valor conforme o SIPT, cabendo ao contribuinte impugnar o valor arbitrado através de laudo de avaliação que cumpra os respectivos requisitos técnicos. Não sendo apresentado laudo, deve ser mantido o valor arbitrado.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos. Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Leonardo Nuñez Campos – Relator

Assinado Digitalmente

Miriam Denise Xavier – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores 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 contra o acórdão 101-000.926 da 1ª Turma da DRJ01, que julgou improcedente a impugnação apresentada pelo contribuinte.

O acórdão recorrido bem relata a ação fiscal:

Pela Notificação de Lançamento nº 9871/00127/2019, de fls. 04/07, do exercício de 2016, emitida em **19/09/2019**, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher o crédito tributário, no montante de **R\$ 11.112,76**, 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 Passargada I” (**NIRF 8.263.636-2**), com área declarada de **2.081,8 ha**, localizado no município de Primavera do Leste-MT.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão da DITR/2016, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 9871/00040/2019, de fls. 15/17, para 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 2016, 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 2016 no valor de:

Pastagem Plantada R\$ 1.823,91

Lavoura – Aptidão Regular R\$ 4.255,79

Em **30/04/2019**, foi lavrado o Termo de Constatação e Intimação Fiscal nº 9871/00043/2019, de fls. 45/48, para dar conhecimento ao contribuinte das informações da DITR que seriam alteradas.

Foram apresentados os documentos de fls. 19/43 e 50/75.

Procedendo à análise e verificação das informações recebidas e dos dados constantes na correspondente DITR/2016, a Autoridade Fiscal manteve as áreas de reserva legal (**1.045,0 ha**), de benfeitorias (**10,0 ha**), e de produtos vegetais (**910,0 ha**); entretanto, rejeitou o VTN declarado de **R\$ 60.700,00 (R\$ 29,16/ha)**, arbitrando o valor de **R\$ 3.797.015,83 (R\$ 1.823,91/ha)**, apurado com base no

menor valor/ha, por aptidão agrícola (terras de pastagem plantada), indicada no Sistema de Preço de Terras – SIPT, conforme informações recebidas da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, para os imóveis rurais ali localizados, com o conseqüente aumento do VTN tributável, disto resultando o imposto suplementar de **R\$ 5.582,06**, conforme Demonstrativo de fls. 06 e tela SIPT de fls. 107.

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

Da Impugnação

Cientificado do lançamento, em **02/10/2019**, às fls. 76 e fls. 103, ingressou o contribuinte, por meio de seu procurador (fls. 84), em **09/10/2019**, às fls. 77 e fls. 103, com sua impugnação de fls. 77/82, alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- ressentido-se do fato de ter apresentado os documentos solicitados nas intimações iniciais, sem que tenha sido apreciada sua defesa prévia, uma vez que não lhe foi dado conhecimento do respectivo resultado;
- informa que, em 30/11/2012, adquiriu uma área com terras devolutas do Estado do Mato Grosso, localizada no Município de Primavera do Leste, com área de 2.081,7924 ha, composta por três títulos de posse;
- acrescenta que, na referida aquisição, o Estado de Mato Grosso, por meio do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, após vistoria *in loco*, considerando a área como sendo de utilização limitada, emitiu laudo de avaliação para cobrança do VTN, no valor de R\$ 177,75/ha, conforme valores que constam dos próprios títulos, em anexo, sendo expedidos em 21/06/2013 os Títulos Definitivos, onde consta o valor pago a título de quitação da área;
- considerando que a Notificação se refere ao ano de 2016, não se mostra plausível a exigência de apresentação de laudo de avaliação daquela época, isto porque o Poder Público procedeu na avaliação oficial do bem, quando da expedição dos títulos definitivos de posse (2013), sendo que essa avaliação, realizada pelo Estado do Mato Grosso, deu-se de acordo com licitação pública, por meio do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, que detém fé pública;
- a área alienada teve como o valor de R\$ 177,75/ha, este estimado na licitação pública, conforme consta no próprio título definitivo da posse;
- faz citação de julgados de Tribunais para referendar seus argumentos;
- afirma que, no caso concreto, a regularização de posse em favor do notificado decorreu de licitação pública, diretamente pelo Poder público – Estado do Mato Grosso, portanto, o valor efetivamente pago para titulação do bem deve servir tanto para fins de cálculo do imposto de transmissão como para fins de cálculo do ITR;

- por fim, requer o recebimento de sua defesa, acompanhada dos documentos solicitados, com a finalidade de suprir qualquer dúvida do Erário, cancelando-se, em definitivo, qualquer pretensão de lançamento do ITR referente ao exercício de 2016.

A impugnação foi julgada improcedente em acórdão assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2016

DA NULIDADE DO LANÇAMENTO. 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 DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO.

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT, por falta de documentação hábil (Laudo 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.

Irresignado, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário no qual apresenta os seguintes argumentos constantes da impugnação:

- informa que, em 30/11/2012, adquiriu uma área com terras devolutas do Estado do Mato Grosso, localizada no Município de Primavera do Leste, com área de 2.081,7924 ha, composta por três títulos de posse;

- acrescenta que, na referida aquisição, o Estado de Mato Grosso, por meio do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, após vistoria *in loco*, considerando a área como sendo de utilização limitada, emitiu laudo de avaliação para cobrança do VTN, no valor de R\$ 177,75/ha, conforme valores que constam dos próprios títulos, em anexo, sendo expedidos em 21/06/2013 os Títulos Definitivos, onde consta o valor pago a título de quitação da área;

- considerando que a Notificação se refere ao ano de 2016, não se mostra plausível a exigência de apresentação de laudo de avaliação daquela época, isto porque o Poder Público procedeu na avaliação oficial do bem, quando da expedição dos títulos definitivos de posse (2013), sendo que essa avaliação, realizada pelo Estado do Mato Grosso, deu-se de acordo com licitação pública, por meio do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, que detém fé pública;

- a área alienada teve como o valor de R\$ 177,75/ha, este estimado na licitação pública, conforme consta no próprio título definitivo da posse;
- faz citação de julgados de Tribunais para referendar seus argumentos;
- afirma que, no caso concreto, a regularização de posse em favor do notificado decorreu de licitação pública, diretamente pelo Poder público – Estado do Mato Grosso, portanto, o valor efetivamente pago para titulação do bem deve servir tanto para fins de cálculo do imposto de transmissão como para fins de cálculo do ITR;

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.

Não foram apresentadas preliminares.

No mérito, o contribuinte defende que o Valor da Terra Nua arbitrado através do SIPT seria equivocado para o caso concreto, uma vez que seu imóvel teria sido adquirido do Estado do Mato Grosso, que através do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, de forma técnica, considerou o VTN no valor de R\$ 177,75 o hectare, o que consta nos títulos de aquisição e foi utilizado na DITR.

Primeiramente, no que concerne à legalidade do arbitramento, é fundamental salientar que a Autoridade Fiscal agiu em estrito cumprimento do disposto no art. 14 da Lei nº 9.393/96, que expressamente autoriza a Receita Federal a proceder à determinação e ao lançamento de ofício do imposto em caso de subavaliação, considerando informações sobre preços de terras constantes de sistema por ela instituído (o SIPT). A subavaliação do VTN declarado em relação ao valor de referência do SIPT justifica o arbitramento.

O recorrente foi devidamente intimado a apresentar um 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. No entanto, o contribuinte optou por não apresentar tal documento, sequer após o prazo inicial concedido. Para fins de demonstração do valor fundiário do imóvel, era imprescindível a apresentação de um Laudo de Avaliação que atendesse aos requisitos técnicos, o que não ocorreu.

O fato de outro órgão da administração ter avaliado o imóvel não tem o condão de eximir o contribuinte do ônus de apresentar o respectivo laudo.

O acórdão recorrido bem fundamenta as razões de indeferimento do pleito do contribuinte. Vejamos:

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a Autoridade Fiscal que houve subavaliação, tendo em vista os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, *caput* e §1º, da Lei nº 9.393/96, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel na DITR/2016, de **R\$ 60.700,00 (R\$ 29,16/ha)**, foi aumentado para **R\$ 3.797.015,83 (R\$ 1.823,91/ha)**, apurado com base no **menor** valor/ha, por aptidão agrícola (terras de pastagem plantada), indicada no Sistema de Preço de Terras – SIPT, conforme informações recebidas da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, para os imóveis rurais ali localizados, consoante informação do Termo de Intimação Fiscal, às fls. 15/17 e SIPT de fls. 107.

A princípio, a Autoridade Fiscal não poderia deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, tendo em vista que o VTN/ha declarado de **R\$ 29,16/ha**, no exercício de 2016, além de corresponder a menos de **2%** do VTN arbitrado, de **R\$ 1.823,91/ha**, até prova documental hábil em contrário, está de fato subavaliado, por ser inferior não só a todos os VTN por hectare listados, qualquer que seja a aptidão agrícola da terra [pastagem plantada (**R\$ 1.823,91/ha**); lavoura – aptidão regular (**R\$ 4.255,79/ha**)], mas também ao VTN médio, por hectare, apurado no universo das DITR do exercício de 2016, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Primavera do Leste-MT, que foi de **R\$ 3.067,14/ha**, como se observa no extrato do SIPT, às fls. 107.

Há que se ressaltar que essa comparação é realizada como subsídio para demonstrar que o VTN declarado, por ser muito inferior ao VTN médio por hectare apurado pelos contribuintes do município, não estaria condizente com a realidade dos preços de mercado praticados na região, salvo apresentação de prova inequívoca da inferioridade do imóvel em relação aos imóveis da região.

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, 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 **menor** valor apontado no SIPT, por a aptidão agrícola, no caso, para “pastagem plantada”, dentre os tipos de terras.

De fato, há que se destacar 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.

Para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (**01/01/2016**, art. 1º, *caput*, e art. 8º, § 2º, da Lei nº 9.393/96), o contribuinte foi intimado a apresentar Laudo de Avaliação, elaborado por profissional habilitado (engenheiro agrônomo/florestal), com ART

devidamente anotada no CREA, em conformidade com as normas da ABNT (NBR 14.653-3), com Grau de Fundamentação e Grau de Precisão II, contendo todos os elementos de pesquisa identificados.

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 **01/01/2016**, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Nessa fase o impugnante, também, não apresentou Laudo de Avaliação, da forma exigida nos Termos de Intimação Fiscal, para comprovar o valor da terra nua do imóvel, a preços de mercado, em **01/01/2016**, limitando-se a alegar que não se seria plausível a exigência de apresentação de laudo de avaliação daquela época, isto porque o Poder Público procedeu à avaliação oficial do bem, quando da expedição dos títulos definitivos de posse (2013), sendo que essa avaliação, no valor de R\$ 177,75/ha, realizada pelo Estado do Mato Grosso, teria se dado de acordo com licitação pública, por meio do INTERMAT – Instituto de Terras do Mato Grosso, que deteria fé pública.

Inicialmente, cabe observar que o VTN declarado na DITR/2016 foi de **R\$ 29,16/ha**, e não de **R\$ 177,75/ha**, como alega o impugnante.

Outrossim, ainda que o valor do imóvel tenha sido determinado, em processo licitatório, em **R\$ 177,75/ha**, isto teria ocorrido em 2013 ou anteriormente, já que não constam nos autos a indicação da data do referido procedimento. Além disso, entende-se ser simplista o raciocínio de que o valor apresentado para esse bem no processo licitatório represente o valor de mercado do bem, como pretende o impugnante. Tanto isso é verdade que em qualquer lide, seja administrativa ou judicial, que envolva valor de mercado de bens imóveis, o Laudo de Avaliação é o meio de prova, que poderá dirimir os questionamentos relacionados ao real valor de mercado do bem, isso porque, faz parte do trabalho de elaboração do Laudo o levantamento de dados, que *“tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido”* (item 7.4.3.1 da NBR 14653-1), e tal amostra representativa é necessária para afastar interferências conjunturais e circunstanciais que envolvam apenas uma transação, como é o caso.

Nesse aspecto, inclusive, até mesmo o Laudo de Avaliação, quando apresentado, é objeto de análise, quanto à sua pertinência ao caso concreto, tanto do ponto de vista formal quanto material. Cabe esclarecer que ao julgador administrativo, com fulcro no art. 29 do Decreto nº 70.235/1972, é permitido formar livremente

convicção quando da apreciação das provas trazidas aos autos - seja pela fiscalização, de um lado, seja pelo contribuinte, de outro -, com o intuito de se chegar a um juízo quanto às matérias sobre as quais versa a lide.

Ainda, em regra, os Laudos não vinculam o julgador: como ressalta Luiz Henrique Barros de Arruda (*in* Processo Administrativo Fiscal, Ed. Resenha Tributária, p.72), os julgadores não estão vinculados às conclusões dos Laudos, não obstante a grande significação da perícia como meio de apuração de fatos cujo conhecimento depende do saber e da experiência de técnicos.

Em verdade, tais conclusões poderiam ser até desconsideradas, dado que, como as demais provas, a pericial, no sistema probatório pátrio (art. 479 do Código de Processo Civil), também, se sujeita à livre apreciação do juiz. A exceção à regra geral da não vinculação dos julgadores aos Laudos está no *caput* do art. 30 do Decreto nº 70.235/1972, dispositivo este que atribui aos Laudos e pareceres do Laboratório Nacional de Análises, do Instituto Nacional de Tecnologia e de outros Órgãos Federais congêneres, o vigor de uma prova só afastável diante da demonstração da existência de vícios em suas lavraturas, o que não é o caso nos autos.

Veja-se que até mesmo um Laudo de Avaliação, que apresente uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, não vincula o julgador e poderá ser desconsiderado como meio de prova do valor de mercado do bem avaliando.

Assim, cabe rejeitar a alegação relativa ao valor de aquisição, por hectare, pelo qual o bem foi pago, para comprovar o valor de mercado da terra nua do presente imóvel rural, no exercício de 2016.

Pois bem, 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, obtido com base no **menor** valor médio por hectare, apontado no Sistema de Preços de Terras (SIPT), por aptidão agrícola (terra de pastagem plantada), informado pela Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, nos estritos termos do art. 14, *caput* e seu § 1º, 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:

(...)

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, ressaltando que esse sistema 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.

Reitere-se que o VTN/ha adotado pela fiscalização, com base no SIPT, foi informado pela Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, para o exercício 2016 (fls. 107), não sendo competência da RFB contestar os valores por ela comunicados, por tratar-se de atribuição legal concedida a esse Ente da Federação, conforme disposição explicitada no art. 14, § 1º, da Lei nº 9.393/1996. Além disso, a fiscalização foi precisa ao informar que o VTN/ha adotado para arbitramento foi o **menor VTN médio/ha** no SIPT, posto que **os Entes da Federação informam à RFB os VTN médios**, para alimentar esse sistema, e **não os valores mínimos ou máximos** para cada aptidão de terra.

Desta forma, o impugnante deveria ter instruído a sua defesa com Laudo de Avaliação, posto que não apresentou esse documento em resposta às duas intimações, de modo a comprovar o real valor fundiário do seu imóvel, a preços de **01/01/2016**, bem como a possível existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do VTN arbitrado com base no SIPT.

No que se refere às Decisões Judiciais citadas, é de se ressaltar que as mesmas somente aproveitam às partes integrantes das respectivas lides, nos limites desses julgados, de conformidade com o disposto no art. 506 do Código de Processo Civil.

Em síntese, 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 **01/01/2016**, está compatível com o seu tipo de exploração econômica, 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\$ 3.797.015,83 (R\$ 1.823,91/ha)**, apurado com base no **menor** valor/ha, por aptidão agrícola (terras de pastagem plantada), indicada no Sistema de Preço de Terras – SIPT, conforme informações recebidas da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, para os imóveis rurais ali localizados, consoante informação do Termo de Intimação Fiscal, às fls. 15/17 e SIPT de fls. 107.

Ante o exposto, conheço do recurso voluntário e nego-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Leonardo Nuñez Campos

Relator