



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



**Processo nº** 10218.720097/2008-44  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-010.929 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 10 de novembro de 2022  
**Recorrente** ELDORADO DO XINGU S/A AGRÍCOLA PASTORIL E INDUSTRIAL  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2006

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO DAS DITR. INEXISTÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA. IMPOSSIBILIDADE.

Afasta-se o arbitramento com base no SIPT, quando o VTN apurado decorre do valor médio das DITR do respectivo município, sem considerar a aptidão agrícola do imóvel.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso voluntário interposto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Ana Cláudia Borges de Oliveira, Diogo Cristian Denny (suplente convocado), Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Rodrigo Duarte Firmino e Vinícius Mauro Trevisan.

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário em face da decisão da 1ª Tuma da DRJ/BSB, consubstanciada no Acórdão nº 03-47.509 (p. 408), que julgou improcedente a impugnação apresentada pela Autuado.

Na origem, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento (p. 2) com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, das seguintes infrações cometidas pela Contribuinte: (i) não comprovação da área declarada de benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural e (ii) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

Cientificada do lançamento fiscal, a Contribuinte apresentou a sua impugnação (p. 309), a qual foi julgada improcedente pela DRJ, nos termos do Acórdão nº 03-47.509 (p. 408), conforme ementa abaixo reproduzida:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL ITR

Exercício: 2006

DO VALOR DA TERRA NUA SUBAVALIAÇÃO.

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/há médio constante do SIPT, para o município onde se localiza o imóvel, por falta de documentação hábil comprovando o seu valor fundiário, a preços de 1º/01/2006, bem como a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar essa revisão.

DAS ÁREAS OCUPADAS COM BENFEITORIAS.

Quando exigido pela autoridade fiscal, a área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural existentes no imóvel, à época do fato gerador do imposto, deve ser comprovada com documentos hábeis, sob pena de glosa.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificada da decisão exarada pela DRJ, a Contribuinte apresentou o recurso voluntário de p. 424, esgrimindo suas razões de defesa nos seguintes pontos, em síntese: (i) nulidade do lançamento por cerceamento do direito de defesa, (ii) inviabilidade da utilização do “SIPT” para apuração do valor da terra nua e (iii) ilegalidade do arbitramento.

Na sessão de julgamento realizada em 11 de maio de 2021, este Colegiado converteu o julgamento do presente processo administrativo em diligência, nos seguintes termos, em síntese:

Neste contexto, tendo em vista que a Contribuinte se insurge de forma expressa contra o procedimento adotado pela Fiscalização no que tange ao arbitramento do VTN com base no SIPT, à luz do princípio da verdade material, paradigma do processo administrativo fiscal, entendo ser imprescindível, no caso vertente, a conversão do presente julgamento em diligência para a Unidade de Origem para que a autoridade administrativa fiscal anexe aos presentes autos a tela do SIPT utilizado para arbitrar o VTN, informando se a aptidão agrícola do imóvel foi considerada ou não.

Na sequência, cientificar o Contribuinte do resultado da diligência fiscal, para que, a seu critério, apresente manifestação em 30 (trinta) dias.

À p. 464, a autoridade administrativa fiscal juntou aos autos tela do sistema da RFB referente ao VTN do Município de São Félix do Xingu, Exercício 2006.

Ato contínuo, por meio do Ofício 556/2021 (p. 465), a Unidade de Origem encaminhou para a Contribuinte *o extrato de consulta do SIPT relativo ao município de São Félix do Xingu/PA para o exercício 2006, esclarecendo que não há aptidão agrícola cadastrada no referido período.*

É o relatório.

Fl. 3 do Acórdão n.º 2402-010.929 - 2ª Seju/4ª Câmara/2ª Turma Ordinária  
Processo n.º 10218.720097/2008-44

## Voto

Conselheiro Gregório Rechmann Junior, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo e atende os demais requisitos de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

Conforme exposto no relatório supra, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento com vistas a exigir débitos de ITR/2006 em decorrência da constatação, pela Fiscalização, das seguintes infrações cometidas pela Contribuinte: (i) não comprovação da área declarada de benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural e (ii) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

A Recorrente, reiterando os termos da impugnação apresentada, defende em sua peça recursal os seguintes pontos, em síntese:

- (i) nulidade do lançamento por cerceamento do direito de defesa;
- (ii) inviabilidade da utilização do “SIPT” para apuração do valor da terra nua; e
- (iii) ilegalidade do arbitramento.

Passemos, então, à análise de cada uma das razões de defesa da Recorrente.

### **Da Alegação de Nulidade do Lançamento por Cerceamento do Direito de**

#### **Defesa**

Neste ponto, a Recorrente defende que *o laudo técnico de avaliação apesar de protocolizado, junto à DRFB em Goiânia/GO, em 12/01/2009 - 13:54 - protocolo 089136-2/2 - não foi juntado à peça impugnatória até a data do julgamento (21/03/2013) e conseqüentemente não foi apreciado pela 1ª Turma da DRJ/BSB impossibilitando à Contribuinte de exercer seus direitos constitucionais processuais insculpidos no princípio da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal (doc. 01), juntada esta que ora se faz novamente.*

Razão assiste à Recorrente neste particular.

De fato, analisando-se o “Doc. 01” anexo ao recurso voluntário (p.436), verifica-se que o referido documento se trata de petição apresentada pela Contribuinte em 12/01/2009 (protocolo eletrônico de difícil leitura no rodapé da página, vez que sobrescrito por informação técnica do sistema da Receita), juntando aos presentes autos o Laudo 269/08 – 26/12/2008, emitido pelo Departamento de Avaliações da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás (p. 438).

Ocorre que o referido documento não foi anexado ao presente processo. Tanto que o órgão julgador de primeira instância, por meio do Acórdão n.º 03-47.509, sessão de 21 de março de 2012 (ou seja: mais de 03 anos após protocolo da petição pela Contribuinte anexando o laudo), expressamente destacou que *a requerente não apresentou esse laudo de avaliação, nem por ocasião daquela intimação inicial nem por ocasião da formalização da sua impugnação, oportunidade em que se limitou a questionar, sob vários aspectos, a utilização de valor único, indistintamente aplicado a todos os imóveis localizados em um mesmo município, para fins de arbitramento do VTN, além de protestar pela juntada a posterior desse documento de prova.*

Seria o caso, então, em homenagem aos princípios do devido processo legal e da não supressão de instância, anular a r. decisão, vez que embasada em premissa equivocada, para que outra seja proferida pelo Colegiado de origem, com a devida análise do laudo apresentado antes do julgamento em primeira instância ou, se for o caso, com a devida motivação de eventual não análise do referido documento.

Contudo, em face ao permissivo do § 3º do art. 59 do Decreto nº 70.235/72, quando a autoridade julgadora puder decidir do mérito a favor do sujeito passivo a quem aproveitaria a declaração de nulidade, esta pode não a pronunciar, nem mandar repetir o ato ou suprir-lhe a falta, a bem do princípio da eficiência, manifestada na apreciação processual célere.

Neste contexto, passemos à análise de mérito.

### **Do VTN**

O VTN submetido a julgamento foi arbitrado pela autoridade fiscal com base no SIPT, apurado a partir do valor médio das DITR do respectivo município, sem considerar a aptidão agrícola do imóvel (neste sentido, ver p.p. 464 e 465).

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no nos art. 14, § 1º. da Lei nº 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Confira-se:

#### **Lei nº 9.393, de 1996:**

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

#### **Lei nº 8.629, de 1993 (antes da MP nº 2.183-56, de 2001):**

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:

[...]

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

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

#### **Lei nº 8.629, de 1993 (alterada peal MP nº 2.183-56, de 2001):**

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.

(grifo nosso)

Por oportuno, releva registrar que este Conselho vem decidindo pela impossibilidade de utilização do VTN médio, **calculado a partir das declarações de ITR**, como base para arbitramento de valor da terra nua pela autoridade fiscal por falta de previsão legal. Ademais, referido procedimento não poderia servir de parâmetro, pois não reflete a realidade e a peculiaridade atinentes à localização e dimensão potencial do imóvel avaliado. Confira-se:

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

Resta impróprio o arbitramento do VTN, com base no SIPT, quando da não observância ao requisito legal de consideração de aptidão agrícola para fins de estabelecimento do valor do imóvel. Acórdão CSRF n.º 9202-007.251, de 27/09/2018.

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. Acórdão CSRF n.º 9202-007.331, de 25/10/2018.

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. Acórdão CSRF n.º 9202-007.341, de 25/10/2018.

Assim sendo, já que o cálculo do VTN não considerou o grau de aptidão agrícola do imóvel rural (pastagem/pecuária, cultura/lavoura – solos superiores planos, campos, cultura/lavoura – solos regulares planos ou acidentados, terra de campo ou reflorestamento), tem-se como incorreto o arbitramento, devendo, em razão disso, ser restabelecido o Valor da Terra Nua declarado pela Contribuinte.

**Conclusão**

Ante o exposto, voto por dar provimento ao recurso voluntário, restabelecendo-se o Valor da Terra Nua declarado pela Contribuinte.

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior