



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10218.720134/2007-33  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2401-007.419 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 04 de fevereiro de 2020  
**Recorrente** AMARILDO MARTINS DA SILVA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2004

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT).

Cabe manter o VTN médio por aptidão agrícola atribuído de ofício pela fiscalização, com base no SIPT, em detrimento do VTN declarado pelo contribuinte, quando aquele refletir melhor o preço de mercado de terras em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração fiscal.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso voluntário. O julgamento deste processo seguiu a sistemática dos recursos repetitivos, aplicando-se o decidido no julgamento do processo 10218.720073/2007-12, paradigma ao qual o presente processo foi vinculado.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier – Presidente e Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleberson Alex Friess, Andrea Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite, Rodrigo Lopes Araujo, Rayd Santana Ferreira, Virgílio Cansino Gil (suplente convocado) e Miriam Denise Xavier.

## Relatório

O presente julgamento submete-se à sistemática dos recursos repetitivos, prevista no art. 47, §§ 1º e 2º, Anexo II, do Regulamento Interno do CARF (RICARF), aprovado pela Portaria MF nº 343, de 9 de junho de 2015, e, dessa forma, adoto neste relatório excertos do relatado no Acórdão nº 2401-007.418, de 04 de fevereiro de 2020, que lhe serve de paradigma.

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília que, por unanimidade de votos, julgou improcedente Notificação de Lançamento, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), do exercício em tela, tendo como objeto o imóvel denominado “FAZENDA MANAI”.

Segundo a Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal da Notificação de Lançamento, o contribuinte não comprovou a Área de Pastagens e nem o Valor da Terra Nua declarado.

Na impugnação, o contribuinte pede que se acate como correto o Valor da Terra Nua apurado em Laudo Técnico.

Do Acórdão proferido pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília, extrai-se:

[...]

### DA ÁREA DE PASTAGEM

A área de pastagem a ser aceita será a menor entre a área de pastagem declarada e a área de pastagem calculada, observado o respectivo índice de lotação mínima por zona de pecuária, fixado para a região onde se situa o imóvel. O rebanho necessário para justificar a área de pastagem declarada cabe ser comprovado com prova documental hábil.

### DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) - SUBAVALIAÇÃO

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base nos VTN/ha apontados no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda a integralidade dos requisitos das Normas da ABNT, 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 em relação aos imóveis circunvizinhos, que pudessem justificar o VTN pretendido.

Intimado do Acórdão de Impugnação, o contribuinte interpôs recurso voluntário pela nulidade ou improcedência do lançamento, em síntese, alegando:

- (a) Valor da Terra Nua. Os valores da terra nua especificados na peça de julgamento são de período posterior ao das declarações e estão embasados no valor do ITR de 2007, quando não mais havia discussão sobre inclusão em APA, Estação Ecológica ou Parque e só com a regularização das áreas por

parte da União é que se chegou a um valor definido. Além disso, ao tempo das declarações a situação era tão crítica que os cartórios estavam legalmente impedidos de lavrar escrituras transmitindo as áreas inseridas no contexto dos imóveis em análise. Se houve incoerência no Laudo ao apontar um mesmo valor para diferentes anos, também consta na peça decisória o mesmo procedimento. Se o mesmo procedimento foi adotado pelo contribuinte e Receita Federal, não há que se falar em irregularidade. Logo, o julgamento deve ser revisto.

É o relatório

## Voto

Conselheira Miriam Denise Xavier, Relatora

Como já destacado, o presente julgamento segue a sistemática dos recursos repetitivos, nos termos do art. 47, §§ 1º e 2º, Anexo II, do RICARF, desta forma reproduzo o voto consignado no Acórdão nº 2401-007.418, de 04 de fevereiro de 2020, paradigma desta decisão:

Admissibilidade. Presentes os pressupostos de admissibilidade, tomo conhecimento do recurso.

Valor da Terra Nua. Não prospera a alegação de o Acórdão de Impugnação (e-fls. ) ter considerado valores relativos ao ITR de 2007, como revela a simples leitura da fundamentação veiculada no voto do relator, transcrevo:

### **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 os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, caput, da Lei nº 9.393/96, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel na DITR/2003, de R\$ 46.000,00 (R\$10,56/ha), foi aumentado para R\$ 348.480,00 (R\$ 80,00/ha), valor este apurado com base no menor valor apontado no SIPT, por aptidão agrícola, no caso para áreas de "florestas", consoante extrato do SIPT, às fls. 85.

Faz-se necessário verificar, a princípio, que não poderia a autoridade fiscal deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, tendo em vista que o VTN declarado, por hectare, para o exercício de 2003, até prova documental hábil em contrário, está de fato subavaliado, por ser muito inferior não só a todos os VTN por hectare listados, qualquer que seja a aptidão agrícola da terra [pastagem/pecuária (R\$1.000,00/ha e R\$600,00/ha), cultura/lavoura (R\$800,00/ha e R\$400,00/ha), outras (R\$2.000,00/ha e R\$1.000,00/ha) e florestas (R\$400,00/ha e R\$80,00/ha)], mas também ao VTN médio, por hectare, apurado no universo das DITRs do exercício de 2003, referentes aos imóveis rurais localizados no município de São Félix do Xingu - PA, que foi de R\$ 62,31, como se observa no extrato do SIPT, às fls. 85.

Pois bem. Caracterizada a subavaliação do VTN declarado, sobrestava 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 9393/1996, e artigo 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR), sendo observado, nessa oportunidade, o menor valor apontado (florestas = R\$80,00/ha) no SIPT dentre os tipos de terras (aptidão agrícola), conforme demonstrado às fls. 85.

Em síntese, não tendo sido apresentado o documento exigido para comprovar o Valor da Terra da Nua, conforme descrito na intimação inicial, às fls. 07 e verso, cabia à autoridade fiscal arbitrar o VTN considerando a subavaliação do valor declarado, efetuando de ofício o lançamento do imposto suplementar apurado, acrescido das cominações legais, sob pena de responsabilidade funcional.

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.

Portanto, cabe reiterar que não poderia a autoridade fiscal deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, uma vez que não há dúvidas de que o VTN declarado pela contribuinte encontra-se, de fato, subavaliado, não podendo passar despercebido que o VTN por hectare declarado para o imóvel de R\$ 10,56/ha corresponde a menos de 17,0% do VTN médio por hectare de R\$ 62,3 l/ha apurado no universo das declarações do ITR/2003, referente aos imóveis rurais localizados em São Félix do Xingu - PA, além, de corresponder a apenas 13,2% do menor valor constante, por aptidão agrícola, do SIPT (R\$80,00/ha), que foi justamente o valor arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT.

Para contestar o VTN arbitrado para o ITR/2003, o impugnante apresentou "Laudo Técnico de Avaliação", doc. de fls. 56/73, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Airton Teixeira de Lima, com ART anotada no CREA, documento de fls. 51, atribuindo ao imóvel o VTN de R\$43.560,00 (R\$10,00/ha), valor esse idêntico para os exercícios de 2003, 2004 e 2005.

Cabe registrar que esse Laudo c o mesmo apresentado pelo impugnante para os exercícios de 2004 e de 2005, referentes ao mesmo imóvel rural, juntados aos autos dos Processos nº 10218.720134/2007-33 e 10218.720178/2007-63, respectivamente, também julgados nesta Sessão, que apresentam idêntico valor para o VTN (R\$10,00/ha), como dito anteriormente, levando-se a hipótese de que não haveria oscilações no mercado imobiliário rural no transcorrer desses três exercícios, fato que, em nosso entendimento, seria muito difícil ocorrer. É de se ressaltar, ainda, que o Laudo por apresentar um único valor para os três exercícios, já descaracteriza o que seria um valor de mercado para a data do fato gerador de cada respectivo exercício.

No caso, entendo que para formar a convicção em relação ao valor atribuído ao imóvel, o laudo deveria apresentar realmente grau de fundamentação II, já que a avaliação nele constante não atende a integralidade dos requisitos estabelecidos na NBR 14.653-3, principalmente os itens 7.4 - Pesquisa para estimativa do valor de mercado, com a identificação das fontes de informação (item 7.4.3.3. da NBR), 7.5 - Diagnóstico do mercado, 7.7 - Tratamento de Dados e 9 - Especificação das Avaliações, e, sendo assim, constato que o referido documento, não atingiria pontuação suficiente para enquadrá-lo com grau de fundamentação de no mínimo II, para que se obtivesse uma aceitável confiabilidade no resultado apresentado, conforme Tabelas 1 e 2 do item "9.2. Quanto à fundamentação" da citada Norma, considerado. É de se verificar a supervalorização da pontuação, conforme Tabela 5 do Laudo, às fls. 70, referentes aos itens 4, 6 e 7, da citada Tabela 2 da Norma, já que entendo que a pontuação desses itens seria de 0 (zero), 1 (um) e 2 (dois) pontos,

respectivamente, o que acarretaria uma pontuação total de 31 pontos, suficiente, apenas, para Grau de Fundamentação I, e não a II, conforme se exige.

Além disso, ocorre que a exemplo do VTN/ha originariamente declarado, o VTN/ha apontado pelo autor do trabalho, de R\$ 10,00/ha, portanto, um pouco menor do que o declarado, não obstante entendimento contrário do impugnante, também se encontra muito abaixo dos VTNs relacionados no SIPT, por aptidão agrícola, correspondendo a apenas 12,5% do menor VTN médio por hectare para a aptidão agrícola "florestas", equivalendo a 16% do valor apurado no universo das DITRs, de R\$62,31, que é o VTN médio por hectare referentes aos imóveis localizados no município de São Félix do Xingu - PA, para o ano de 2003, de forma que o acatamento da pretensão do contribuinte exigiria uma demonstração que não deixasse dúvidas da inferioridade do imóvel em relação aos outros existentes na região, o que não aconteceu.

Cabe frisar, também, que as áreas de produtos vegetais e de pastagens declaradas pelo contribuinte, respectivamente, de 800,0 ha e 1.500,0 ha, às fls. 03, não obstante a glosa parcial da área de pastagens que passou para 1.246,0 ha, que constituem grande parte da área aproveitável do imóvel, indica que a propriedade é produtiva, o que reforça o fato de que o imóvel em questão não possui características particulares desfavoráveis que possam justificar, com base no teor do documento trazido aos autos, o acatamento do VTN apontado no citado Laudo de Avaliação.

Nesse diapasão, não obstante o critério adotado pela fiscalização, ao utilizar o menor valor, por aptidão agrícola, constante do SIPT (R\$80,00/ha) para toda a área do imóvel, independentemente da aptidão agrícola das áreas declaradas, não contrariar a legislação vigente, poderia ter ela adotado a distribuição das áreas declaradas por tipo de aptidão e multiplicado o tamanho dessas áreas declaradas pelo valor da aptidão agrícola correspondente, informada no SIPT. A título exemplificativo: 800,0 ha de área de produtos vegetais declarada x R\$400,00/ha (menor valor para "cultura/lavoura") + 1.246,00 ha de área de pastagens aceita x R\$600,00/ha (menor valor para "pastagem") + 1.524,00 ha de área de preservação permanente x R\$80,00 (menor valor para "florestas") + 786,0 ha de outras áreas x R\$1.000,00 (menor valor para "outras"), que resultaria em um VTN de R\$453,52/ha e, portanto, superior ao VTN/ha adotado para o arbitramento de R\$80,00/ha.

Ademais, o autor do trabalho não fez, a comparação qualitativa das características particulares do imóvel em comparação com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, não evidenciando que o mesmo possui características particulares desfavoráveis diferentes das características gerais da microrregião de sua localização, para fins de justificar a revisão pretendida, ressaltando que tais características gerais já são levadas em consideração quando da definição dos valores incluídos no SIPT.

Quanto à alegação de que o valor das terras de São Félix do Xingu manteve-se muito baixo em função das incertezas decorrentes da criação da "Estação Ecológica da Terra do Meio", é de se destacar que esse fato não é suficiente para justificar um VTN/ha tão baixo, quando comparado com os valores apontados no SIPT, principalmente quando se sabe que até pelo interesse ambiental, essas terras poderiam, inclusive, ter sido valorizadas. Acrescente-se que o Decreto de 17.02.2005, às fls. 74/77, que cria tal Unidade de Conservação, carece de eficácia em se tratando da lide em questão, uma vez que é posterior ao fato gerador do ITR/2003 (01.01.2003, art. 1º da Lei 9.393/96). O lançamento reporta-se à data de ocorrência do fato gerador da obrigação, conforme prescrito no art. 144 do CTN, enquanto o art. 1º, caput, da Lei nº. 9.393/1996, estabelece como marco temporal do fato gerador do ITR o dia 1º de janeiro de cada ano.

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 1º.01.2003, está compatível com a distribuição das suas áreas, de acordo 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 RS 348.480,00 (RS 80,00/ha), arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

Isso posto, e considerando tudo o mais que do processo consta, voto no sentido de que seja julgado improcedente a impugnação referente ao lançamento consubstanciado na Notificação nº 02103/00040/2007 de fls. 01/03, relativa ao exercício de 2003, mantendo-se a exigência.

Verifica-se, destarte, que o Acórdão de Impugnação se refere a valores pertinentes ao exercício objeto do presente lançamento, bastando confrontar tais valores como os documentos pertinentes ao exercício do lançamento constantes dos autos: para os valores declarados pelo contribuinte, ver DITR (e-fls. ); para os valores apurados pela fiscalização, ver Notificação de Lançamento (e-fls. e ); e para os valores por aptidão agrícola considerados na simulação de um valor maior passível de aferição, ver tela do SIPT (e-fls. ).

O recurso não foi instruído com prova da alegação de os cartórios estarem legalmente impedidos de lavrar escrituras de transmissão de áreas no local do imóvel ao tempo do fato gerador.

De qualquer forma, se houvesse prova de tal fato nos autos, ela se consubstanciaria em mais um elemento a demonstra a inconsistência do Laudo Técnico, pois tal fato não poderia ser dele omitido.

O Laudo Técnico afirma a dificuldade em se obter informações dos negócios realizados nos anos de 2003, 2004 e 2005 e que não houve alteração de preços das terras nesses três anos (e-fls. ), mas que foram coletadas amostras sobre negócios realizados e opiniões sobre preços de terras. Na Tabela 1 (e-fls. ), especifica cinco informações colhidas a partir de negócios e opiniões, mas não esclarece em relação a cada informação se se trata de negócio realizado ou de mera opinião, discriminando apenas o nome da pessoa física tomada como fonte, o preço da terra nua por hectare, o preço de benfeitorias/pastagens por hectare e o total por hectare. Nada mais. Nem ao menos se especifica a que ano se refere a informação colhida e nem a qualificação das pessoas físicas citadas.

Se os valores da tabela SIPT se repetem ou não no transcorrer dos exercícios, esse fato é irrelevante para a constatação de o Laudo Técnico se lastrear em amostragem extremamente frágil, sem uma efetiva evidência da fonte e natureza de cada uma das cinco informações colhidas e sem qualquer precisão da data a que se refere cada uma das informações.

Diante de uma amostragem tão frágil, o Laudo Técnico não tem o condão de gerar convicção acerca do valor da terra nua no ano calendário objeto do lançamento.

Logo, deve prevalecer a aferição do valor da terra nua empreendida pela fiscalização, a partir do SIPT.

Isso posto, voto por CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário.

### **Conclusão**

Importa registrar que nos autos em exame a situação fática e jurídica encontra correspondência com a verificada na decisão paradigma, de tal sorte que, as razões de decidir nela consignadas, são aqui adotadas.

Dessa forma, em razão da sistemática prevista nos §§ 1º e 2º do art. 47 do anexo II do RICARF, reproduzo o decidido no acórdão paradigma, no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier