



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10630.720321/2010-41
ACÓRDÃO	2002-010.250 – 2ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	17 de abril de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ODILON MOREIRA DE PINHO FREITAS
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2006

IMPOSTO TERRITORIAL RURAL ITR. VTN. MODIFICAÇÃO. LAUDO TÉCNICO. OBSERVÂNCIA NORMAS ABNT. IMPRESCINDIBILIDADE.

Com fulcro nos dispositivos legais que regulamentam a matéria, notadamente artigo 3º, § 4º, da Lei nº 8.847/1995, vigente à época da ocorrência do fato gerador, o Laudo Técnico de avaliação de imóvel rural somente tem o condão de alterar o Valor da Terra Nua VTN mínimo na hipótese de encontrar-se revestido de todas as formalidades exigidas pela legislação de regência, impondo seja elaborado por profissional habilitado, com ART devidamente anotado no CREA, além da observância das normas formais mínimas contempladas da Associação Brasileiras de Normas Técnicas ABNT.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, conhecer do Recurso Voluntário, rejeitar a preliminar suscitada e no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

RAFAEL DE AGUIAR HIRANO – Relator

Assinado Digitalmente

Marcelo de Sousa Sateles (Presidente) – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Andre Barros de Moura, Fernando Gomes Favacho, Luciana Costa Loureiro Solar, Marcelo Freitas de Souza Costa, Rafael de Aguiar Hirano, Marcelo de Sousa Sateles (Presidente)

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:

Pela Notificação de Lançamento nº 06103/00021/2010, de fls. 01/03 (frente e verso), emitida em 13/12/2010, o Contribuinte em referência foi intimado a recolher o crédito tributário de R\$ 31.510,94, resultante do lançamento suplementar do ITR/2006, da multa proporcional (75,0%) e dos juros de mora, tendo como objeto o imóvel rural denominado “Fazenda Pedra de Iracema” (NIRF 1.516.560-4), com área total declarada de 1.078,0 ha, localizado no município de Nanuque - MG.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2006, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal Nº 06103/00017/2010, recebido pelo Contribuinte em 12/11/2010 (fls. 01 - verso).

Em resposta, o Contribuinte apresentou os documentos de fls. 08/13, onde solicitou prorrogação de prazo de 60 dias para fornecimento dos documentos faltantes. O referido pedido foi indeferido pela autoridade fiscal, conforme documento de fls. 13 – verso.

Na análise dos documentos apresentados e das informações constantes da DITR/2006, a autoridade fiscal alterou a área total originariamente declarada, de 1.078,0 ha para 1.038,2 ha, correspondente a área registrada em Cartório (fls. 11 a 13 – frente e verso), além de desconsiderar o VTN declarado de R\$ 419.000,00 (R\$ 388,68/ha), arbitrando o valor de R\$ 5.191.000,00 (R\$ 5.000,00/ha), com base no Sistema de Preço de Terras - SIPT da Receita Federal, com o conseqüente aumento do VTN tributável, disto resultando o imposto suplementar de R\$ 14.316,00, conforme demonstrativo de fls. 02 - verso.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 01-verso, 02 e 03.

Da Impugnação

Cientificado do lançamento, em 23.12.2010, às fls. 04/05, o Contribuinte protocolizou, em 13/01/2011, a impugnação de fls. 19/26, exposta nesta sessão e lastreada nos documentos de fls. 27/65

(...) requer:

- i) seja suspenso desenvolvimento da Notificação Fiscal, tendo em vista a Impugnação ora apresentada, dando-se vista a quem compete;
- ii) seja juntada e analisada a documentação que segue anexada e seja considerada a área total do imóvel, a constante do levantamento topográfico;
- iii) seja desconsiderado o VTN de R\$ 5.000,00/ha, arbitrado unilateralmente pela RFB;
- iv) seja considerado o VTN de R\$ 3.548,69/ha, bem como os valores referentes às benfeitorias e à cobertura vegetal, qual seja, Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas, e Florestas Plantadas, apurados também dentro dos padrões técnicos, na forma da lei;
- v) seja expedido o DARF no valor de R\$ 39,81 para pronto pagamento de diferença de imposto, mais multas e juros sobre este valor, conforme a Lei, e após o pagamento, seja extinta a Notificação epigrafada, arquivando-a.

A 1ª Turma da DRJ/BSB decidiu, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar arguida e, no mérito, julgar improcedente a impugnação interposta pelo Contribuinte.

O contribuinte tomou ciência da decisão recorrida em 10 de dezembro de 2013, impetrando, então, recurso voluntário em 30 de dezembro de 2013 requerendo que:

- preliminarmente, a extinção do processo administrativo fiscal, com base no inciso IV do art. 267 do CPC;

- no mérito, a correção do VTN, com base em novo laudo técnico apresentado.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **RAFAEL DE AGUIAR HIRANO**, Relator

A impugnação apresentada é tempestiva, atendendo aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235/1972 (PAF), razão pela qual dela se conhece.

Preliminarmente, sustenta o recorrente a nulidade do lançamento ao argumento de que a autoridade fiscal não teria juntado laudo técnico de avaliação próprio, baseando-se apenas em dados constantes de sistema eletrônico da Receita Federal, o que violaria o ônus da prova.

A preliminar não merece prosperar.

O arbitramento do Valor da Terra Nua (VTN) encontra fundamento expresso no art. 14 da Lei nº 9.393/1996, que autoriza a autoridade administrativa, nos casos de subavaliação ou

ausência de comprovação idônea, a apurar o valor com base em informações sobre preços de terras constantes de sistema instituído pela Secretaria da Receita Federal.

Nesse contexto, o Sistema de Preços de Terras (SIPT) constitui instrumento legítimo de apuração, alimentado por dados fornecidos por órgãos oficiais, notadamente Secretarias de Agricultura, não havendo exigência legal de elaboração de laudo técnico individualizado pela fiscalização para cada imóvel objeto de lançamento.

Assim, não se verifica qualquer vício no procedimento adotado pela autoridade fiscal, que atuou nos limites da legislação de regência, inexistindo nulidade a ser declarada.

Rejeita-se, portanto, a preliminar.

No mérito, quanto ao Valor da Terra Nua (VTN), observa-se que a autoridade fiscal procedeu ao arbitramento com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), nos termos do art. 14 da Lei nº 9.393/1996, diante da constatação de subavaliação do VTN declarado e da ausência, à época, de laudo técnico idôneo.

A decisão de primeira instância manteve o lançamento ao fundamento de que o laudo então apresentado não atendia aos requisitos da NBR 14.653-3 da ABNT, especialmente quanto à fundamentação e à confiabilidade dos dados de mercado utilizados:

Assim, pode-se concluir que o requerente não providenciou a elaboração de um “Laudo de Avaliação” que atendesse integralmente às normas da ABNT (NBR 14.653 3), com a utilização mínima de dados de mercado para enquadrá-lo com grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela autoridade fiscal.

Além do laudo técnico, o Contribuinte trouxe aos autos o três decretos da Prefeitura Municipal de Nanuque-MG, onde são estipulados valores referências para o cálculo do ITBI, nos exercícios de 2005 a 2008, onde para o exercício de 2006 o hectare naquele município foi avaliado em R\$ 2.793,41. Ocorre que esses documentos não são considerados hábeis para o fim que aqui se pretende, podendo, no máximo, serem utilizados como fontes de pesquisa de preços de terras na região.

Desta forma, não tendo sido demonstrado, de forma clara e convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de mercado, à época do fato gerador do ITR/2006 (1º.01.2006), nem a existência de características particulares desfavoráveis, diferentes das características gerais da região de sua localização, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado, cabe ser mantida a tributação da “Fazenda Pedra de Iracema” com base no VTN de R\$ 5.191.000,00, arbitrado pela fiscalização com base no único valor, por aptidão agrícola (terras de pastagens), apontado no SIPT, exercício de 2006, para o citado município (R\$ 5.000,00/ha).

Em seu recurso, o recorrente busca afastar o VTN arbitrado com base no SIPT (R\$ 5.000,00/ha), sustentando que o valor de mercado na região seria inferior, com fundamento em decretos municipais, pesquisa em cartórios e laudo técnico apresentado em sede recursal.

Bem, inicialmente, quanto aos valores indicados em decretos municipais, cumpre observar que tais referências possuem natureza genérica e finalidade tributária própria, não se confundindo, necessariamente, com o valor de mercado do imóvel específico, especialmente para fins de apuração do ITR, regido por legislação própria (Lei nº 9.393/1996).

No tocante à pesquisa em cartórios, embora o recorrente mencione a existência de transações imobiliárias com valores médios inferiores, não há demonstração analítica dos elementos dessas operações, tais como características dos imóveis, condições de negociação, presença de benfeitorias ou circunstâncias específicas que permitam sua efetiva comparabilidade com o imóvel avaliado.

Ademais, os valores indicados (por alqueire geométrico) não foram submetidos a tratamento técnico adequado, limitando-se a uma média aritmética simples, desacompanhada de procedimentos de homogeneização, o que reduz significativamente sua força probatória.

No que se refere ao **laudo técnico apresentado**, embora este atenda, em parte, a requisitos formais da ABNT NBR 14.653-3 — contendo identificação do imóvel, amostras, tratamento por fatores e documentação acessória —, verifica-se que subsistem fragilidades relevantes sob o aspecto material. Isso porque a questão central não reside apenas na quantidade de elementos amostrais, mas na **qualidade, comparabilidade e tratamento técnico desses dados**, conforme exigem os itens 7.3 e 8 da NBR 14.653-3.

Embora tenham sido apresentadas escrituras e registros dos imóveis utilizados como paradigma, o laudo não demonstra, de forma técnica e individualizada, a efetiva comparabilidade entre tais imóveis e o imóvel avaliando, especialmente quanto à aptidão agrícola, relevo, localização, acesso e demais fatores que influenciam diretamente o valor da terra nua. As matrículas e escrituras juntadas comprovam a existência de transações, porém não permitem vincular, de forma precisa, os valores unitários (R\$/ha) adotados no laudo às condições efetivas das negociações realizadas, tampouco evidenciam a segregação entre terra nua e eventuais benfeitorias.

Embora o laudo mencione a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, não há demonstração consistente da origem dos valores adotados como referência (ofertas, negociações efetivas ou opiniões de mercado), tampouco **indicação clara da contemporaneidade** dos dados em relação à data de referência (01/01/2006), como exige o art. 8º da Lei nº 9.393/1996 e a própria NBR 14.653-3. Com efeito, não há demonstração inequívoca da origem dos valores de mercado utilizados como base comparativa.

No tocante à homogeneização dos dados, observa-se que os fatores relativos à capacidade de uso, recursos hídricos, acesso e transposição foram atribuídos de forma uniforme, sem justificativa técnica individualizada, o que compromete a efetiva comparabilidade dos elementos amostrais.

Os ajustes concentram-se essencialmente no fator área, aplicado de forma padronizada, sem demonstração empírica de sua aderência ao comportamento do mercado local.

Por fim, há inconsistência interna relevante, na medida em que os valores unitários obtidos a partir dos dados de mercado (em torno de R\$ 2.800,00/ha a R\$ 3.100,00/ha) não guardam coerência metodológica clara com o valor final adotado como VTN, sem explicitação adequada dos critérios de depuração para exclusão de benfeitorias ou outros componentes.

A necessidade de adequação às normas técnicas da ABNT já é um entendimento consolidado no CARF, como se pode ver nas ementas abaixo:

FISCALIZAÇÃO. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE. LAUDO. OBRIGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS LEGAIS.

Cabe a manutenção do arbitramento realizado pela fiscalização com base no VTN registrado no SIPT, delineado de acordo com a aptidão agrícola do imóvel, se não existir comprovação, mediante laudo técnico, que justifique reconhecer valor menor. Somente se admite a utilização de laudo, como tal considerado, para determinação do VTN, quanto o documento atender aos requisitos determinados na legislação para sua validade, sendo necessária conformidade com a norma da ABNT - NBR 14.653-3. A avaliação de imóvel rural elaborada em desacordo com as prescrições da NBR 14.653-3 da ABNT é ineficaz para afastar o valor da terra nua arbitrado com base nos dados do SIPT, pois o documento não se consubstancia propriamente em laudo técnico para fins de avaliação mercadológica, sendo caracterizado como mero parecer técnico. (Acórdão nº 2202-009.690 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária - Sessão de 09 de março de 2023)

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) - SUBAVALIAÇÃO.

Deverá ser mantido o VTN arbitrado pela autoridade fiscal com base no SIPT, por falta de laudo técnico de avaliação, com ART devidamente anotada no CREA, e elaborado em consonância com as normas da ABNT (NBR 14.653 3), com fundamentação e grau de precisão II, demonstrando o valor fundiário do imóvel, à época do fato gerador do imposto, e suas peculiaridades desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão pretendida. (Acórdão nº 2ª Seção de Julgamento / 2ª Turma Extraordinária - Sessão de 26 de setembro de 2023)

Dessa forma, o laudo apresentado não se mostra tecnicamente robusto a ponto de afastar o valor arbitrado com base no SIPT, o qual goza de presunção relativa de legitimidade, somente elidida por prova inequívoca em sentido contrário, o que não se verificou no caso.

Conclusão

Diante do exposto, voto por rejeitar a preliminar suscitada e negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

RAFAEL DE AGUIAR HIRANO

DOCUMENTO VALIDADO