



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	10825.726190/2023-43
ACÓRDÃO	2101-003.875 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	8 de julho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	USINA SAO LUIZ SA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2019

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. SIPT POR APTIDÃO AGRÍCOLA. LAUDO TÉCNICO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DA ABNT.

O lançamento que tenha alterado o Valor da Terra Nua declarado, utilizando valores de terras constantes do SIPT por aptidão agrícola, é passível de modificação se forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da ABNT, assinado por engenheiro agrônomo/florestal, com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica, que demonstre o VTN em 1º de janeiro do ano de ocorrência do fato gerador.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

Sala de Sessões, em 8 de julho de 2026.

Assinado Digitalmente

Roberto Junqueira de Alvarenga Neto – Relator

Assinado Digitalmente

Heitor de Souza Lima Junior – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Debora Fofano dos Santos, Roberto Junqueira de Alvarenga Neto, Luciana Costa Loureiro Solar (substituto[a] integral), Silvio Lucio de Oliveira Junior, Ana Carolina da Silva Barbosa, Heitor de Souza Lima Junior (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto por Usina São Luiz S.A. em face do acórdão que julgou improcedente a impugnação à Notificação de Lançamento n referente a crédito tributário de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), acrescido de multa de ofício de 75% e juros de mora, tendo por objeto o imóvel denominado Fazenda Santa Maria, cadastrado na Receita Federal do Brasil, localizado no município de Ourinhos/SP.

A ação fiscal, originada de procedimento de revisão de DITR incidente em malha fiscal, teve início com o Termo de Intimação Fiscal, por meio do qual a contribuinte foi notificada a apresentar, para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado, laudo de avaliação elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, em conformidade com a NBR 14.653-3 da ABNT, com grau de fundamentação e de precisão II, contendo todos os elementos de pesquisa identificados, com ART registrada no CREA, preferencialmente pelo método comparativo direto de dados de mercado.

O termo advertia que a ausência de comprovação ensejaria o arbitramento do VTN com base nos valores por aptidão agrícola constantes no SIPT para o município de Ourinhos/SP, com referência às seguintes faixas: lavoura, aptidão boa; lavoura, aptidão regular; lavoura, aptidão restrita; pastagem plantada; silvicultura ou pastagem natural; e preservação da fauna ou flora.

Em resposta, a contribuinte requereu prorrogação de prazo por 60 dias, o que foi deferido. Subsequentemente, apresentou correspondência acompanhada dos documentos, incluindo laudo de avaliação.

Após a análise da documentação, a fiscalização emitiu o Termo de Constatação e Intimação Fiscal, comunicando as informações da DITR que seriam alteradas e oportunizando novo prazo para apresentação de documentos de prova. Novo pedido de prorrogação por 45 dias foi formulado e deferido.

No procedimento de revisão, a fiscalização rejeitou o VTN declarado e arbitrou o valor, apurado com base nos valores de aptidões agrícolas constantes no SIPT, aplicados às frações correspondentes do imóvel segundo o Levantamento Individualizado de VTN com Base no Mapa de Aptidões Municipal, resultando em imposto suplementar, acrescido de multa de ofício de 75% e juros de mora.

Cientificada do lançamento, a contribuinte apresentou impugnação, arguindo, em síntese: que apresentou laudo de avaliação elaborado por engenheiro agrônomo com ART, que corroborou o VTN declarado; que a fiscalização não poderia ignorar as particularidades do imóvel e arbitrar o VTN com base em valores médios genéricos divulgados pelo SIPT ou pelo IEA; que a

aptidão agrícola do imóvel deve ser individualmente considerada, nos termos do art. 14, § 1º, da Lei nº 9.393/96, c/c art. 12, II, da Lei nº 8.629/93; e que a fiscalização deveria ter elaborado laudo próprio para contestar o valor declarado. Requereu a declaração de improcedência da Notificação de Lançamento.

A 4ª Turma da DRJ/01 julgou improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário em litígio. No acórdão, foi reconhecido que o VTN declarado é objetivamente inferior a todos os valores de referência por aptidão agrícola divulgados pela Prefeitura de Ourinhos no SIPT, o que tornava o arbitramento obrigatório. Constatou-se, ainda, que o laudo apresentado não atingiu o grau de fundamentação e precisão II exigido nas intimações, por ter utilizado apenas 2 dados amostrais (mínimo de 5, nos termos do item 9.2.3.5, "b", da NBR 14.653-3), por não ter apresentado tratamento científico ou por fatores dos dados coletados e por ter sido classificado pelo próprio profissional como simplificado, o que acarretou a menor pontuação nos itens 1, 6 e 7 da Tabela 2 da norma.

Cientificada do acórdão, a contribuinte interpôs recurso voluntário. Em síntese, o recurso reitera que: os valores do SIPT e do IEA são genéricos e não podem ser aplicados como números absolutos, devendo ser corrigidos para a realidade específica de cada imóvel; o laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com a norma ABNT NBR 14.653 no formato simplificado (item 11.2), que é prerrogativa legítima do profissional qualificado, não podendo a Receita Federal exigir formato distinto do que a norma autoriza; e a jurisprudência do CARF veda 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.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Roberto Junqueira de Alvarenga Neto**, Relator

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235/72. Portanto, o recurso deve ser conhecido.

2. Mérito

A questão central é saber se o arbitramento do VTN realizado pela autoridade fiscal é válido e se o laudo de avaliação apresentado pela contribuinte é suficiente para revê-lo.

Como adiantado no tópico fático, o VTN declarado pela contribuinte na DITR foi de R\$ 12.396,70/ha para a Fazenda Santa Maria. Os valores de referência por aptidão agrícola divulgados pela Prefeitura Municipal de Ourinhos/SP no SIPT, são os seguintes: lavoura - aptidão boa (R\$ 37.088,95/ha), lavoura - aptidão regular (R\$ 30.735,45/ha), lavoura - aptidão restrita (R\$

27.837,91/ha), pastagem plantada (R\$ 21.756,82/ha), silvicultura ou pastagem natural (R\$ 18.471,91/ha) e preservação da fauna ou flora (R\$ 13.619,32/ha).

Nesse sentido, o acórdão recorrido, seguindo as razões que levaram ao lançamento tributário pela Autoridade Fiscal, consignou o seguinte:

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a Autoridade Fiscal que houve subavaliação, tendo em vista os valores de referência constantes no 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 foi rejeitado o VTN declarado para o imóvel na DITR/2019, de R\$17.872.322,39 (R\$12.396,70/ha), sendo arbitrado o valor de R\$37.799.154,52 (R\$26.218,46/ha), apurado com base nos valores de aptidões agrícolas, apontados no SIPT, aplicados nas áreas respectivas do imóvel, de acordo com o Levantamento Individualizado de VTN com Base no Mapa de Aptidões Municipal, às fls. 76/82: (...)

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 de R\$12.396,70/ha, para o exercício de 2019, até prova documental hábil em contrário, está de fato subavaliado, por ser inferior a todos os VTN por hectare listados, informados pela Prefeitura Municipal de Ourinhos, constantes no SIPT, qualquer que seja a aptidão agrícola da terra [lavoura - aptidão boa (R\$37.088,95/ha), lavoura - aptidão regular (R\$30.735,45/ha), lavoura - aptidão restrita (R\$27.837,91/ha), pastagem plantada (R\$21.756,82/ha), silvicultura ou pastagem natural (R\$18.471,91/ha) e preservação da fauna ou flora (R\$13.619,32/ha)].

Caracterizada a subavaliação do VTN declarado, só restava 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 9.393/1996 e art. 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR).

Em síntese, não tendo sido apresentado o documento exigido para comprovar o Valor da Terra da Nua, conforme exigências descritas nas intimações, cabia à Autoridade Fiscal arbitrar o VTN, ao constatar a subavaliação do VTN declarado de R\$12.396,70/ha, efetuando de ofício o lançamento do imposto suplementar apurado, acrescido das cominações legais, sob pena de responsabilidade funcional.

De fato, reitere-se 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.

Cabe salientar que os VTN/ha constantes no SIPT, informados ao contribuinte nos Termos de Intimação, não correspondem ao VTN médio por hectare apurado no universo das declarações do ITR/2019, sem levar em conta os valores por aptidão agrícola, como entende equivocadamente o impugnante, que transcreveu Ementas de Decisões do CARF referentes ao arbitramento pela média das DITR, o que não ocorreu no presente caso. Veja-se as informações do SIPT:

Município: OURINHOS
UF: SP
Fonte: MUNICIPIO DE OURINHOS
Exercício: 2019
Lavoura Aptidão Boa: R\$ 37.088,95
Lavoura Aptidão Regular: R\$ 30.735,45
Lavoura Aptidão Restrita: R\$ 27.837,91
Pastagem Plantada: R\$ 21.756,82
Silvicultura ou Pastagem Natural: R\$ 18.471,91
Preservação da Fauna e da Flora: R\$ 13.619,32

Desta forma, confirma-se que o arbitramento do VTN não foi realizado pelo valor médio das DITR. Cumpre acentuar, ainda, que os dados relativos aos VTN/ha adotados pela fiscalização, com base no SIPT e informados pela Prefeitura Municipal de Ourinhos/SP são lastreados pelo art. 14, §1º, da Lei nº 9.393/1996, não sendo competência da RFB contestar os valores por ela comunicados, por expressa imposição legal, para alimentar o Sistema.

Pois bem, para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (1º.01.2019, 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 01.01.2019, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Na impugnação, o contribuinte ratifica o VTN informado no Laudo de Avaliação, às fls. 35/50, elaborado por Engenheiro Agrônomo, com ART de fls. 51/52, de R\$18.945.639,67 (R\$13.141,18/ha), às fls. 45, apresentado na fase do procedimento fiscal e que foi rejeitado pela fiscalização, como consignando no Complemento da Descrição dos Fatos, às fls. 04/08.

No presente caso, não há como acatar o VTN informado no Laudo, pois entendo que o teor do documento trazido aos autos realmente não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe – revisão do VTN arbitrado, uma vez que não segue a totalidade das normas da ABNT (NBR 14.653-3), para um Laudo com grau de fundamentação e de precisão II, como exigido nos Termos de Intimação, não demonstrando o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do ITR/2019 (1º.01.2019), nem a existência de características particulares desfavoráveis, que

justificassem um VTN/ha abaixo dos valores de referência, por aptidão agrícola, constantes no SIPT.

De fato, a avaliação constante do Laudo não atende a todos requisitos estabelecidos na NBR 14.653-3, em especial 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, o que não foi feito.

De plano, com base nos itens da citada Tabela da NBR, constata-se que aqueles que possuem maior pontuação para enquadramento do grau de fundamentação (itens 1, 6 e 7) não foram alcançados pelo Laudo em análise.

Em relação ao item 1 - Número de dados de mercado efetivamente utilizados, verifica-se que foram utilizados, apenas, 2 (dois) dados amostrais: 1 (um) deles referente à informação de órgão oficial (item 7.4.3.8, “e”, NBR 14.653-3), no caso, a Secretaria Estadual de Agricultura/SP, posto que a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) e o Instituto de Economia Agrícola (IEA) são Unidades desta Secretaria que, inclusive, trabalham conjuntamente para apuração dos VTN dos Municípios do Estado de São Paulo publicados anualmente pelo IEA e, portanto, não podem ser considerados como informações de órgãos distintos, e 1 (um) dado referente à opinião de imobiliária (item 7.4.3.8, “d”, NBR 14.653-3), para o exercício em análise.

Assim, a apresentação de dados amostrais inferiores a 5 (cinco) contraria a previsão de obrigatoriedade contida no item 9.2.3.5, “b”, da NBR 14.653-3, para um Laudo de grau II.

Quanto ao item 6 da Tabela 2 da NBR 14.653-3 – Apresentação do Laudo conforme sessão 11, constata-se que o profissional classificou o seu Laudo, como simplificado, às fls. 36, e, desta maneira, somente, recebe a menor pontuação (um).

No tocante ao item 7 da mencionada Tabela – Utilização do método comparativo direto de dados do mercado, observa-se que não foi demonstrado o tratamento científico, conforme item 7.7.3 e anexo A da Norma e nem mesmo houve a demonstração do tratamento por fatores, conforme item 7.7.2 e anexo B, o que acarreta a sua caracterização como “outros” tratamentos, que possui, também, a menor pontuação (dois).

Ainda, o item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3 estabelece que é obrigatória, nos graus II e III, “a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem”, no entanto, não foram apresentados os dados dos eventuais imóveis que embasaram a única opinião de profissional do mercado imobiliário, às fls. 38, o que não permite a verificação da Nota Agrônômica dos imóveis, que deveria ser utilizada como critério de homogeneização e informada pelo autor do trabalho.

Verifica-se que o único tratamento estatístico dos dados amostrais realizado foi a média aritmética obtida do dado da Secretaria Estadual de Agricultura (CATI e IEA) e do dado da opinião da imobiliária, às fls. 39.

Sabe-se que um dos fatores mais importante na avaliação de imóveis rurais é a homogeneização das diversas amostras em relação ao imóvel a ser avaliado e que ela é influenciada dentre outros fatores pelo Sistema de Classificação da

Capacidade de Uso das Terras, portando, a Nota Agronômica de cada imóvel deve ser passível de verificação a partir de dados e informações de cada um deles sobre a capacidade de uso do seu solo e, também, como o é utilizado, para compor a Nota, os dados para verificação do índice de correção baseado na localização.

No caso, o trabalho não apresenta dados e elementos que possam ser verificados e comprovados, que demonstrem que os imóveis que embasaram a opinião da imobiliária são, de fato, semelhantes, por estarem dentro do intervalo de confiança estabelecido na Norma.

Observa-se, ainda, no Laudo, que não foram especificadas as características intrínsecas do imóvel que possam justificar o restabelecimento do VTN declarado, que é inferior aos VTN informados pela Prefeitura Municipal de Ourinhos, constantes no SIPT, nos termos do art. 14, caput e § 1º, da Lei nº 9.393/96.

Ao contrário, todas as características, como localização, infraestrutura, recursos naturais e qualidade do solo descritas no Laudo de Avaliação, são compatíveis com terras consideradas boas do Município, não demonstrando, de forma convincente, além do valor fundiário do imóvel, a preços de mercado, em 1º.01.2019, também, que o imóvel, especificamente, apresenta condições desfavoráveis que amparem a utilização de VTN/ha inferior aos constantes do SIPT, informado, como dito anteriormente, pela Prefeitura Municipal de Ourinhos/SP. E tanto isso é verdade que o imóvel possui Grau de Utilização de 93,5%.

Neste diapasão, constata-se que o autor do trabalho classifica, por aptidão agrícola, a maior parte da área do imóvel como sendo de “Lavoura – aptidão boa (terra de cultura de primeira)” (1.119,6 ha - áreas plantadas com cana de açúcar) e o restante (156,7 ha, 126,0 ha e 39,4 ha – área inexplorada, área com benfeitoria e área com pastagem) como sendo “Pastagem plantada (terra para pastagem)”, utilizando, para a aplicação das fórmulas, às fls. 43/45, respectivamente, as médias finais R\$18.416,67/ha e R\$15.500,00/ha, do quadro de fls. 39. Assim, fica evidenciado que, de fato, as aptidões agrícolas do imóvel estão entre as mais valorizadas, como o próprio autor do trabalho reconhece.

Também, para obtenção dessas médias, o dado amostral da CATI/IEA, das duas aptidões, é referente ao menor valor (R\$20.833,33/ha e R\$15.000,00/ha) e não ao valor médio (R\$29.877,52/ha e R\$19.626,78/ha), como informado no Laudo, às fls. 39, o que, por óbvio, reduz a “média” apurada para o imóvel.

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

Em síntese, não tendo sido apresentado Laudo de Avaliação, com as exigências apontadas anteriormente e nos Termos de Intimação, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o valor fundiário do imóvel, a preços de mercado, no exercício de 2019, está compatível com a distribuição das suas áreas, de acordo com as suas características particulares e classes de exploração, não cabe acatá-lo.

Assim, deve ser mantida a tributação do imóvel com base no VTN de R\$37.799.154,52 (R\$26.218,46/ha), arbitrado pela fiscalização, apurado com base nos valores de aptidões agrícolas, apontados no SIPT, aplicados nas áreas respectivas do imóvel, de acordo com o Levantamento Individualizado de VTN com Base no Mapa de Aptidões Municipal.

Isso posto, e considerando tudo o mais que do processo consta, voto no sentido de que seja julgada improcedente a impugnação, contestando o lançamento consubstanciado na Notificação nº 6795/00013/2023 de fls. 03/10, relativa ao exercício de 2019, mantendo-se a exigência.

A análise detalhada do acórdão recorrido se mostra correta, uma vez que o laudo não atendeu normas NBR, isto é, não realizou a “comparação qualitativa das características particulares do imóvel com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, não evidenciando, de forma convincente, que ele possui características particulares desfavoráveis diferentes das características gerais da microrregião de sua localização, para fins de justificar o restabelecimento do VTN declarado”.

As razões de decidir do acórdão recorrido, inclusive, se encontra alinhada a jurisprudência deste Conselho, conforme se verifica abaixo:

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. RECURSO ESPECIAL DE DIVERGÊNCIA. CONHECIMENTO.

Deve ser conhecido o Recurso Especial de Divergência, objetivando uniformizar dissídio jurisprudencial, quando atendidos os pressupostos processuais e a norma regimental.

VALOR DA TERRA NUA (VTN) DECLARADO E NÃO COMPROVADO. ARBITRAMENTO. UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT) COM DADOS FORNECIDOS POR SECRETARIA ESTADUAL OBSERVADA A APTIDÃO AGRÍCOLA E O MUNICÍPIO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. REQUISITOS JURÍDICOS MÍNIMOS DE SUFICIÊNCIA DE PROVA PARA DESCONSIDERAR O ARBITRAMENTO DO VTN. NECESSIDADE DE ATINGIMENTO DO STANDARD PROBATÓRIO DA PREPONDERÂNCIA DA PROVA COM A APRESENTAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE ACORDO COM NORMA DA ABNT. DECISÃO RECORRIDA QUE FLEXIBILIZA A EXIGÊNCIA E EXERCE O LIVRE CONVENCIMENTO NA APRECIACÃO DA PROVA PARA A TOMADA DA DECISÃO SEM OBSERVAR O ESTÂNDAR MÍNIMO. NECESSIDADE DE REFORMA.

Cabe a manutenção do arbitramento realizado pela fiscalização com base no VTN registrado no SIPT, com valores fornecidos pela Secretaria Estadual da Agricultura e delineados pela aptidão agrícola do imóvel, caso não seja apresentado laudo técnico em conformidade com a íntegra da norma ABNT. 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 por não atender o critério normativo de suficiência da prova, que exige o standard de preponderância da prova para comprovar o VTN de imóvel rural em preponderância suficiente capaz de afastar o arbitramento pelo SIPT. O laudo técnico quando não observa a completude da norma da ABNT passa a se qualificar como mero parecer técnico que não é preponderante ao SIPT, faltando-lhe a precisão suficiente para comprovar o VTN do imóvel rural.

(Acórdão nº 9202-011.408, Processo nº 13603.723066/2013-57, Conselheiro Relator Leonam Rocha de Medeiros, julgado em 25/07/2024)

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. SIPT POR APTIDÃO AGRÍCOLA. LAUDO TÉCNICO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DA ABNT.

O lançamento que tenha alterado o Valor da Terra Nua declarado, utilizando valores de terras constantes do SIPT por aptidão agrícola, é passível de modificação se forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da ABNT, assinado por engenheiro agrônomo/florestal, com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica, que demonstre o VTN em 1º de janeiro do ano de ocorrência do fato gerador.

(Acórdão nº 9202-011.022, Processo nº 13603.723065/2013-11, Conselheiro Relator Mário Hermes Soares Campos, julgado em 26/09/2023)

ITR. ÁREA OCUPADA POR FLORESTAS NATIVAS. EXCLUSÃO. ADA. NECESSIDADE.

A utilização do ADA para efeito de redução do valor a pagar do ITR é obrigatória nos casos em que se pretenda excluir áreas ocupadas por Florestas Nativas.

DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.

Deverá ser mantido o VTN arbitrado para o ITR/2011 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 2301-012.013, Processo nº 11624.720077/2014-92, Conselheiro Relator Carlos Eduardo Avila Cabral, julgado em 26/02/2026)

O recurso voluntário transcreve extensa jurisprudência do CARF no sentido de que é incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das declarações de ITR do município, sem levar em consideração a aptidão agrícola do imóvel.

Essa jurisprudência, todavia, não tem aplicação ao caso concreto. Como o acórdão recorrido o esclareceu, o arbitramento não foi realizado pelo valor médio das DITR do município, mas pelos valores por aptidão agrícola constantes no SIPT, com base no Levantamento Individualizado de VTN com Base no Mapa de Aptidões Municipal, aplicados às frações específicas do imóvel conforme a respectiva aptidão.

A lógica que motiva aqueles precedentes (a generalização indevida pela média, que ignora as diferentes capacidades produtivas dos solos) simplesmente não se verifica aqui. O arbitramento considerou, de forma individualizada e por fração de área, a aptidão agrícola de cada porção do imóvel, o que é exatamente o que a jurisprudência citada pela recorrente exige.

O art. 14, § 1º, da Lei nº 9.393/96 determina que as informações sobre o preço da terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II, da Lei nº 8.629/93, dentre os quais a aptidão agrícola. O procedimento adotado pela fiscalização atende a essa exigência ao decompor o imóvel por classes de aptidão e aplicar os valores de referência correspondentes a cada uma, diante da ausência de prova hábil em sentido contrário.

Portanto, o acórdão recorrido não merece reparos.

3. Conclusão

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Roberto Junqueira de Alvarenga Neto