



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	10970.720253/2018-17
ACÓRDÃO	2201-013.015 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	1 de setembro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ROMEU FERREIRA DE QUEIROZ
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Data do fato gerador: 26/12/2013

VALOR DA TERRA NUA (VTN). LAUDO TÉCNICO ELABORADO POR PROFISSIONAL HABILITADO. IMPOSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando apresentado Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotado no CREA, demonstrando, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel rural avaliado, a preço do ano abrangido pela ação fiscal.

RECURSO VOLUNTÁRIO. MESMAS RAZÕES DE DEFESA ARGUIDAS NA IMPUGNAÇÃO. ADOÇÃO DAS RAZÕES E FUNDAMENTOS PERFILHADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 114, § 12, INCISO I DA PORTARIA MF Nº 1.634 DE 2023 (RICARF).

Nas hipóteses em que o sujeito passivo não apresenta novas razões de defesa em sede recursal, o artigo 114, § 12, inciso I do Regimento Interno do CARF (RICARF) autoriza o relator a adotar a fundamentação da decisão recorrida mediante a declaração de concordância com os fundamentos da decisão proferida pela autoridade julgadora de primeira instância.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para que o ganho de capital seja recalculado, considerando o valor do VTN apurado no laudo técnico apresentado pelo recorrente.

Assinado Digitalmente

Weber Allak da Silva – Relator

Assinado Digitalmente

Marco Aurélio de Oliveira Barbosa – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Luana Esteves Freitas, Thiago Alvares Feital, Marco Aurelio de Oliveira Barbosa, Cleber Ferreira Nunes Leite, Esio Kennedy Souza Silva e Weber Allak da Silva.

RELATÓRIO

1 - DA AUTUAÇÃO

Trata-se de auto de infração, lavrado em 04/12/2018, para o lançamento de Imposto Sobre a Renda – Pessoa Física, incidente sobre Ganho de Capital, cujo fato gerador ocorreu em 26/12/2013.

Segundo narrado no termo de verificação fiscal (fls. 9/32), o contribuinte não apurou o ganho de capital, obtido na integralização de capital na pessoa jurídica *C.A.F.E. Empreendimentos, Consultoria e Participações Ltda* – CNPJ 09.376.970/0001-60, com a participação na propriedade em condomínio de imóveis rurais, avaliados a valor de mercado.

No item 1.1 do TVF foi descrito o histórico da denominada *Fazenda Viveiros*, objeto do ganho de capital analisado. Segundo a autoridade fiscal, a propriedade foi adquirida pelos condôminos, entre eles o autuado, em 25/05/2000, cabendo ao mesmo o percentual de 14,2857%. Com base no valores do VTN informados na DITR do exercício 2000, o custo de aquisição corresponderia ao montante de R\$ 118.933,71. Em 02/01/2007, o condômino *Fabio Nunes Ribeiro* alienou sua participação aos demais condôminos, cabendo ao ora autuado o percentual de 45% do bem alienado, equivalendo a um custo de aquisição de R\$ 304.683,50, conforme discriminado no quadro 07 do TVF.

Em 26/12/2013, O sr. *Romeu Ferreira* foi admitido como sócio na *Café Empreendimentos*, integralizando o capital com a participação que possuía na *Fazenda Viveiros*, acrescidas de máquinas e equipamentos, cujo valor da terra nua de seu quinhão foi avaliada em R\$ R\$ 6.628.608,00, conforme discriminado no quadro 09 do TVF.

O quadro adiante discrimina os valores do VTN da propriedade *Fazenda Viveiros*, apurados por período:

Ano	Valor do VTN
2000 - 2007	832.536,00

2007 -2012	4.739.500,00
2013 DITR Original	23.180.000,00
2013 - DITR retificada em 03/07/2024	4.739.500,00
2013 - SIPT - RFB	17.304.400,00
2013 - 1ª Alteração Contratual C.A.F.E.	32.000.000,00

A autoridade fiscal considerou que o valor de VTN a ser utilizado para cálculo do ganho de capital deveria ser aquele constante na 1ª Alteração Contratual C.A.F.E. *Empreendimentos*, no montante de 32.000.000,00. Com isso apurou o ganho de capital, considerando como valor de alienação em 26/12/2013 o montante de 6.628.608,00, correspondente à participação do autuado na propriedade (20,7144 %). Como custo de aquisição considerou os valores de R\$ 118.933,71 (2000) e R\$ 304.683,50 (2007), conforme documento de folhas 384/386.

2 – DA IMPUGNAÇÃO

Em 09/01/2019 foi apresentada impugnação ao lançamento com contendo as seguintes alegações:

- Que o valor correto do VTN no calendário de 2013 é aquele constante da DITR retificadora, entregue em 30/09/2013, no montante de R\$ 4.739.500,00.
- Que a apuração do ganho de capital, por meio da comparação entre o VTN-aquisição e o VTN-alienação, deve considerar, obrigatoriamente, primeiro a DIAT, em segundo o SIPT;
- Que o lançamento deve ser considerado nulo por erro na determinação da matéria tributável, dado que a fiscalização utilizou critério não previsto em lei;
- Que, segundo laudo apresentado, o valor do VTN seria de R\$ 5.976.700,00, correspondendo a R\$ 1.381,54 por ha. Menciona, ainda que o VTN mínimo adotado no município vizinho seria de R\$ 1.293,95 por ha;
- Ainda que o laudo técnico não seja utilizado, na determinação do ganho de capital, os custos de aquisição e de alienação do VTN do imóvel devem ser os valores declarados nas DIACs ou DIATs respectivamente do ano de aquisição e no ano de alienação do imóvel. Nos casos de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a RFB deve utilizar informações sobre preços de terra constante de sistema a ser por ela instituído, que seria justamente o SIPT;
- Que o VTN, apurado com base no SIPT, no valor de R\$17.304.400,00, não seria o correto. Alega que a autoridade fiscal considerou o VTN/hectare como sendo R\$4.000,00/ha para toda a propriedade, enquanto nas áreas de

campo esse valor cai para R\$1.500,00/ha. Com isso, o VTN correto seria de R\$ 10.546.900,00, na hipótese de utilização do SIPT para tal apuração.

- Requer a exclusão da multa de ofício, com base do artigo 100, do CTN, uma vez que, nada mais fez, do que seguir a pergunta 616, do Manual de Perguntas e Respostas do exercício de 2014, ano-calendário de 2013.

Em 13/11/2019 a 3ª Turma da DRJ/BSB proferiu acórdão dando provimento parcial à impugnação apresentada, através do acórdão 03-87.925, cujos principais trechos seguem adiante transcritos:

Não há que se falar em nulidade do Auto de Infração, uma vez todos os requisitos previstos no art. 11 do Decreto nº 70.235/72, foram observados quando da lavratura da Notificação de Lançamento (...)

(...) Nesse sentido, não restam dúvidas de que o Auto de Infração contém todos os requisitos legais estabelecidos no Decreto nº 70.235/72, que rege o Processo Administrativo Fiscal, e portanto não ferem o princípio da legalidade. Por consequência, afastados dessa forma o cerceio de defesa ou de descumprimento do devido processo legal administrativo.

Ganho de capital

(....)

Depreende-se da legislação transcrita nessa Decisão, que todos os rendimentos e ganhos de capital são tributáveis, de modo que, na venda de imóvel rural, a totalidade dos rendimentos deve ser tributada, dado que não há lei que isente parte da venda de imóvel rural, a não ser as reduções previstas na legislação específica para apuração de ganho de capital. O único benefício previsto em lei na venda de imóvel rural é a apuração do ganho de capital com base no VTN de compra e de venda.

Dessa forma, considero que a resposta à pergunta nº 616, do livro de perguntas e respostas relativas ao exercício de 2013, transcende a previsão legal, uma vez que não há lei que defina parte da venda de imóvel rural (VTN real da transação acima do VTN declarado na DIAT) como isenta do pagamento do imposto de renda.

(...)

Não há dúvidas de que houve subavaliação do valor da terra nua (VTN) informado na DIAT, como bem demonstra o VTN de alienação do imóvel (R\$32.000.000,00) na integralização de capital, na CAFE Empreendimentos, Consultoria e Participações Ltda., com valor total do imóvel de R\$34.350.000,00, em 26/12/2013 (fls.174/187).

Posteriormente, em maio de 2014, a CAFE, cujo único bem é o imóvel em questão, foi alienada à VPG Participações Ltda., por R\$45.300.000,00.

O próprio laudo técnico apresentado pela defesa chegou a valor superior ao informado na DIAT. Da análise do Laudo apresentado, constata-se que a fazenda

se dedica à plantação de café, planta com alto nível de exigência e que só produz bem em terras de grande qualidade, em contraste com o afirmado no laudo. Também existe foto com grande área de plantação de capim "Tifton" irrigado para forrageamento (fl.565) de bovinos de corte, sendo que no Laudo, e na DIAT, são informadas, apenas, pastagens nativas.

Não há previsão legal para utilização, na apuração de ganhos de capital, de laudos de avaliação apresentados pela defesa, mormente quando, na alienação, o contribuinte informa valor para a terra nua de R\$32.000.000,00, enquanto o laudo informa menos de R\$6.000.000,00. Ademais, como já mencionado, o laudo não informa pastagens plantadas, mas somente pastagens nativas, enquanto há fotos de grandes áreas de plantação de capim Tifton irrigado.

Desta forma, tendo em vista o preenchimento da DIAT com valores de VTN subavaliados, há que se aplicar o previsto no artigo 14, da Lei nº 9.393/96, ou seja, arbitramento do VTN de alienação levando em conta o Sistema de Informações sobre Preços de Terras - SIPT, e os dados de área total tributável e grau de utilização do imóvel.

Entendo que, como não há lei específica prevendo isenção de parte do valor de venda de imóvel rural, de modo que, o valor recebido, relativo ao VTN, deve ser oferecido a tributação apurando ganho de capital, e a diferença deve ser oferecida a tributação como receita da atividade rural.

(....)

De acordo com os valores Sistema de Informações sobre Preço de Terras do município, o valor das piores terras, que seriam terras de campos, estava em R\$1.500,00 por ha, e as matas , pastagens e culturas, com preço de R\$4.000,00 por ha.

(...)

Como o contribuinte participava com 20,7144% na propriedade do imóvel no ano-calendário de 2013, sua parte na alienação do VTN é de R\$2.184.727,05.

Refazendo-se os cálculos do ganho de capital na venda da propriedade, levando em conta o VTN calculado a partir do sistema de preços de terras - SIPT, levando em consideração a aptidão das terras, encontra-se o imposto devido a título de ganhos de capital, no valor de R\$177.071,43. Como o contribuinte não pagou ganhos de capital pela venda do imóvel, resta a pagar imposto suplementar no valor de R\$177.071,43.

Multa

Não há como atender o pleito da defesa no sentido de não aplicar a multa de ofício com base no artigo 100, do CTN, uma vez que houve subavaliação do VTN, com consequente omissão de ganhos de capital, enquanto a resposta à pergunta 616 do livro de perguntas e respostas se aplicaria a VTN's informados em DIAT ,não subavaliados.

Entendo que somente seria aplicável, em tese, a mencionada legislação, caso houvesse sido lançada a parte do VTN, considerada como isenta pelo interessado, a título de omissão de rendimentos da atividade rural, mas não foi o caso, uma vez que somente foi lançada a parcela relativa à subavaliação do imóvel, mantendo-se a multa de ofício de 75%.

Em resumo, VOTO pela procedência em parte da impugnação, para apurar o ganho de capital com base no Sistema de Informações sobre Preços de Terras - SIPT, o que implica manter imposto de renda sobre ganhos de capital no valor de R\$177.071,43, além de multa de ofício de 75% e juros moratórios.

2 – DO RECURSO VOLUNTÁRIO

Após ciência, em 23/01/2020, da segunda decisão de 1ª instância (fls. 589), o contribuinte apresentou novo Recurso Voluntário em 20/02/2020, contendo as seguintes alegações:

- Que o VTN apurado por laudo técnico elaborado sob as normas da ABNT deve prevalecer sobre o VTN presumido previsto no SIPT;
- Que a apuração do VTN com base no laudo técnico teria sido aceito pela Delegacia de Julgamento no processo 10970.720241/2018-92, que tratou do lançamento de ITR na mesma ação fiscal;
- Reitera o requerimento, feito na impugnação, para a exclusão da multa de ofício, com base do artigo 100, do CTN;

É o relatório

VOTO

Conselheiro Weber Allak da Silva, Relator.

Da admissibilidade O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade. Assim, dele conheço e passo à análise da matéria.

Após a alteração do lançamento pela DRJ, acolhendo parcialmente o pedido do contribuinte para que fosse considerado o valor do SIPT para apuração do VTN, as alegações trazidas em sede de recurso voluntário se restringem a prevalência do laudo técnico apresentado (fls. 445/565) sobre a SIPT e a exclusão multa de ofício, com base do artigo 100, do CTN.

Utilização do Laudo Técnico para a apuração do VTN

O laudo apresentado pelo contribuinte, em sede de impugnação, foi desconsiderado pelos julgadores de 1ª instância, sob alegação de ausência de previsão legal, na medida que o contribuinte teria informado na 1ª Alteração Contratual da C.A.F.E.

Empreendimentos, o montante de 32.000.000,00. Acrescenta, ainda, que o laudo não informa pastagens plantadas, mas somente pastagens nativas, enquanto há fotos de grandes áreas de plantação de capim Tifton irrigado.

Ocorre que o acórdão recorrido já descartou o lançamento com base no valor de R\$ 32.000.000,00, constante no instrumento contratual, ao decidir que o VTN deveria ser apurado com base na SIPT. Portanto tal argumento se mostra inadequado para descartar as informações constantes no laudo técnico apresentado pelo Recorrente. Quanto à suposta falta de informações de pastagens plantadas, com base unicamente nas fotos constantes no documento, nos parece insuficientes para desconsiderar o documento anexado aos autos.

Como alegado pelo Recorrente, a decisão de 1ª instância, relativa ao lançamento conexo do ITR, realizado na mesma ação fiscal (processo 10970.720241/2018-92), acatou os valores do VTN, apurados por laudo técnico apresentado, conforme trecho do acórdão 03-087.487 adiante transcrito:

(...) No caso, os impugnantes apresentaram Laudo de Avaliação/anexos, às fls. 480/590, elaborado por Engenheiro Agrônomo, com ART de fls. 586, atribuindo ao imóvel o VTN total de R\$5.976.700,00 (R\$1.381,42/ha x 4.326,5 ha), requerendo que o ITR, do exercício 2013, seja calculado levando em consideração o VTN apontado no referido Laudo.

Pois bem, o Laudo de Avaliação do imóvel elaborado por profissional legalmente habilitado e, nesta condição, responsável pelas informações constantes no trabalho por ele desenvolvido, fornece elementos que cabem ser considerados para a finalidade a que se propõe – revisão do VTN arbitrado pela Autoridade Fiscal.

Isto porque, o Laudo identifica e caracteriza o imóvel rural em tela, com descrição da localização, caracterização da região e do imóvel – topografia, classes do solo e de seu uso, vegetação, recursos hídricos, infra-estrutura, além das condições desfavoráveis verificadas e relacionadas aos tipos de solo, encontrados no imóvel.

Na parte propriamente avaliatória, faz referências ao método recomendado pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com escolha do método comparativo de dados do mercado, demonstrando as características do imóvel rural objeto da avaliação, e, com base nos dados de mercado coletados, submetidos a tratamentos estatísticos específicos, apresentando, inclusive, documentação dos imóveis constantes na amostra e, principalmente, com a demonstração da pontuação atingida para enquadramento quanto ao grau de fundamentação e precisão exigido e, dessa forma, conclui o autor do trabalho que o valor da terra nua do imóvel objeto do presente processo, para o exercício de 2013, é de R\$5.976.700,00 (R\$1.381,42/ha x 4.326,5 ha).

Ademais, corroboram o VTN apontado no Laudo de Avaliação, três documentos, apresentados aos autos e como alegado pelos impugnantes.

O primeiro documento, às fls. 592/593, consiste no Ofício nº 71/2018 e seu anexo - Decreto nº 375/2014, do Município de Buritizeiro/MG, Município que é limítrofe ao Município de Pirapora/MG, cuja distância entre as duas cidades corresponde a 10 km e a 4 km, em linha reta, o qual dispõe sobre o VTN do Município de Buritizeiro/MG, para fins de apuração do ITR, do exercício de 2014, que apontou, como parâmetro mínimo, o VTN de R\$1.293,95/ha, para todas as regiões do Município.

O segundo documento trazido aos autos, para reforçar o valor apontado Laudo de Avaliação, consiste em uma Declaração, às fls. 595, assinada por corretora de imóveis da região e Perita Judicial, em que ela esclarece que o valor médio de comercialização de áreas, no ano de 2013, na região de Pirapora/MG, em um raio de 20 km dessa cidade, era de R\$1.000,00/ha, para “área bruta sem benfeitoria”.

O terceiro documento apresentado, às fls. 597/598, com a finalidade de corroborar o VTN apontado no Laudo de Avaliação, é uma Certidão da Prefeitura Municipal de Pirapora, que anexa pauta de valores para fins de exigência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI), do ano de 2013, na qual é possível verificar que o valor do hectare da terra nua, sem benfeitorias, para imóveis rurais acima de 150 ha, para Fazendas de aptidão agrícola “culturas” é de R\$1.365,12/ha (29,60 x 46,12).

Assim, além de o Laudo de Avaliação, com pontuação necessária para o enquadramento no grau de fundamentação e precisão exigido, ser o documento de prova próprio para contestar o VTN arbitrado, como no caso, os demais documentos apresentados aos autos permitem formar convicção no sentido de revisar o VTN arbitrado, para acatar o VTN total apurado no Laudo de Avaliação/anexos, às fls. 480/590, elaborado por Engenheiro Agrônomo, com ART de fls. 586, de R\$5.976.700,00 (R\$1.381,42/ha x 4.326,5 ha).

Diante do exposto, deve-se adotar como valor da terra nua o reconhecido pelo sujeito passivo a partir dos laudos trazidos aos autos.

Quanto ao pedido subsidiário para exclusão multa de ofício, com base do artigo 100, do CTN, mantenho a decisão recorrida pelos fundamentos nela expostos, com base no artigo 114, § 12, inciso I do Regimento Interno do CARF. Neste sentido, reproduzo trecho da decisão recorrida:

Não há como atender o pleito da defesa no sentido de não aplicar a multa de ofício com base no artigo 100, do CTN, uma vez que houve subavaliação do VTN, com consequente omissão de ganhos de capital, enquanto a resposta à pergunta 616 do livro de perguntas e respostas se aplicaria a VTN's informados em DIAT ,não subavaliados.

Entendo que somente seria aplicável, em tese, a mencionada legislação, caso houvesse sido lançada a parte do VTN, considerada como isenta pelo interessado, a título de omissão de rendimentos da atividade rural, mas não foi o caso, uma

vez que somente foi lançada a parcela relativa à subavaliação do imóvel, mantendo-se a multa de ofício de 75%.

Conclusão

Diante do exposto, dou provimento parcial ao recurso voluntário para que ganho de capital seja recalculado, considerando o valor do VTN apurado no laudo técnico apresentado pelo recorrente.

Assinado Digitalmente

Weber Allak da Silva