



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
**SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO**

**Processo n°** 10073.720106/2008-99  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2802-003.216 – 2ª Turma Especial  
**Sessão de** 04 de novembro de 2014  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** JOÃO LOPES COELHO  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2005

ITR. VTN. VALOR ARBITRADO A PARTIR DE SIPT EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO.

A alteração pela fiscalização do VTN declarado pelo contribuinte deve ter como base SIPT que referencie, de modo transparente, as fontes de dados utilizadas, sob pena de desconformidade com os termos legais apta a ensejar o cancelamento da exigência.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos DAR PROVIMENTO ao recurso voluntário nos termos do voto do relator. Vencidos os Conselheiros Jorge Cláudio Duarte Cardoso e Jaci de Assis Júnior, o primeiro que votou pela realização de diligência, o segundo que negava provimento ao recurso voluntário.

(Assinado digitalmente)

Jorge Cláudio Duarte Cardoso, Presidente.

(Assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson, Relator.

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Jaci de Assis Júnior, Julianna Bandeira Toscano, Ronnie Soares Anderson, Vinicius Magni Verçoza (Suplente Convocado), Carlos André Ribas de Mello e Jorge Cláudio Duarte Cardoso (Presidente).

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra acórdão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília (DF) – DRJ/BSB, que julgou parcialmente procedente Notificação de Lançamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do ano-calendário 2004, exigindo crédito tributário no montante total de R\$ 14.461,10 relativo ao imóvel rural denominado "Fazenda Sambaíba", com área declarada de 181,5 ha e cadastrado na Receita Federal do Brasil (RFB) sob o nº 4.253.694-4, localizado no Município de Rio Claro/RJ.

O lançamento glosou, por falta de comprovação, a área declarada na DITR (Declaração do Imposto Territorial Rural) do exercício 2005 como sendo de preservação permanente de 108,5 ha, e alterou o Valor da Terra Nua (VTN) declarado de R\$ 125.800,00 para o arbitrado de R\$ 363.000,00, com base no Sistema de Preços de Terra (SIPT) para o município.

O contribuinte em sua irresignação, trouxe laudo de avaliação de imóvel rural que alegou atender as metodologias estabelecidas na norma NBR-14653-1 (fls. 56/63), no qual é apurado no item 5.1 "Da terra nua", o valor de R\$ 36.750,00, bem inferior ao arbitrado e também menor que o declarado, considerando assim inexistir diferença a ser paga, mas sim, sendo o caso, a ser restituída. Além disso, traz diversos argumentos de fato e de direito com vistas a ver reconhecidas as deduções declaradas de áreas de preservação permanente.

A instância recorrida cancelou o lançamento no pertinente às áreas de preservação permanente, mantendo-o quanto ao Valor da Terra Nua, conforme entendimento consubstanciado em acórdão assim ementado:

### *DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE*

*Comprovado nos autos, que a área de preservação permanente declarada foi objeto de ADA protocolado tempestivamente no IBAMA, cabe a mesma ser restabelecida, para efeito de exclusão de tributação.*

### *DO VALOR DA TERRA NUA SUBAVALIAÇÃO*

*Para fins de revisão do VTN/ha arbitrado pela fiscalização, exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT (NBR 14.6533), principalmente no que tange aos dados de mercado coletados, de modo a atingir fundamentação e Grau de precisão II, demonstrando, de forma convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (1º/01/2004), bem como, a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar a revisão pretendida.*

Irresignado, o notificado interpôs recurso voluntário em 27/7/2012, aduzindo as razões a seguir sintetizadas:

- o laudo técnico aplicou o método evolutivo do imóvel para fins de avaliação do VTN;

- o VTN/ha consignado no laudo foi de R\$ 750,00/ha e não R\$ 202,48/ha como apontou a decisão *a quo*, sendo maior que o declarado e superior ao informado pela FAERJ;

- o valor arbitrado é muito superior ao apurado por diversos órgãos os quais relaciona;

- Ao final, pede o cancelamento da exigência e junta documentos.

É o relatório.

### **Voto**

Conselheiro Ronnie Soares Anderson, Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade, portanto, dele conheço.

Consoante relatado, o valor do VTN declarado pelo contribuinte na DITR/2004 foi alterado pela fiscalização com base no SIPT, face à ausência de comprovação no curso da ação fiscal, com amparo, dentre outras normas, nos ditames do art. 148 do Código Tributário Nacional:

*Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.*

Visando contestar o valor apurado no lançamento de ofício, o recorrente apresentou, em sede de impugnação, laudo técnico o qual (fls. 56/63), contudo, não atendeu aos requisitos previstos na Norma Brasileira para Avaliação de Bens em sua parte 3, Imóveis Rurais, NBR 14.653-3, que consolidou os conceitos, métodos e procedimentos gerais para avaliações de imóveis rurais e que serve de baliza para tais avaliações.

Nesse aspecto, convém esclarecer que não vislumbro razões para dissentir do Voto condutor do acórdão recorrido, motivo pelo qual, com a devida vênia, passo a reproduzir o seguinte excerto dessa decisão, que passa a integrar a presente fundamentação:

*No presente caso, não há como acatar a revisão do VTN pretendido pelo Impugnante, pois entendo que o teor desse documento não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe, uma vez que não segue a integralidade das normas da ABNT, para um Laudo com fundamentação e grau de precisão II, não demonstrando, de forma clara e convincente, o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do ITR/2004 (1º.01.2004), nem a existência de características particulares*

*desfavoráveis, diferentes das características gerais da região de sua localização, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.*

*Na análise do laudo apresentado, verifica-se que a autora do trabalho apresenta a localização geral do imóvel avaliando, alguns aspectos gerais do imóvel rural em particular (localização, dimensões, situação etc). Em relação à avaliação propriamente dita, apenas indica o valor de R\$ 36.750,00 para o VTN, diz ter utilizado o método evolutivo e solicita que seja acatado.*

*Ocorre que o item 7.4.3 da NBR 14.6533 dispõe sobre a necessidade de investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis sobre negócios realizados e ofertas que sejam contemporâneos à data de referência e que as fontes devem ser diversificadas. Quando as amostras forem objeto de homogeneização, deve-se observar o anexo "B" da Norma, onde os atributos devem ser o mais semelhante possível ao do imóvel avaliando (devem estar contidos entre 0,50 e 1,50), devem guardar semelhança quanto à sua localização, quanto à destinação e capacidade de uso, que os dados sejam contemporâneos, obtidos na mesma região geoeconômica, e ainda, caso os dados sejam fornecidos com opiniões subjetivas, que sejam visitados todos os imóveis que foram tomados como referência, dentre outros.*

*Além disso, o método prevê o tratamento estatístico das amostras coletadas, previsto no item 8.1 da Norma (método comparativo direto de dados de mercado), adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, normatizados nos anexos A e B da NBR 146533, respectivamente. Verificando-se o Laudo, constata-se que não há atendimento de nenhuma destas exigências apresentadas.*

*Enfim, para atingir grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela autoridade fiscal, esse laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.6533 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 01/01/2004, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.*

*Fato é que o Requerente não providenciou a elaboração de um "Laudo de Avaliação", que atendesse às normas da ABNT (NBR 14.6533), com pontuação suficiente para enquadrá-lo com grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela autoridade fiscal.*

Observe-se, ainda, que no laudo em comento está consignado ter havido "dificuldade de obter dados do mercado" (fl. 58), não existindo, contudo, qualquer justificativa

ou demonstração do referido empecilho. Também consta a referência de que o valor da área de terra sem produção vegetal de 49 ha é de R\$ 1.500,00/ha, "obtido através de pesquisa na região do imóvel" acerca da qual não existe nenhuma evidência no laudo.

Aliás, vale anotar que o contribuinte confundiu, em suas razões recursais, a acima mencionada área sem produção vegetal de 49 ha, que possui o valor por hectare de R\$ 1.500,00, com a área total do imóvel, de 181,5 ha.

Não obstante tais considerações, mister é avaliar se o SIPT utilizado pela autoridade lançadora, como parâmetro para o cálculo do VTN, encontra correspondência com as disposições da legislação de regência.

Reza o § 1º do art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro 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.*

Por sua vez, o art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 assim dispõe:

*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:(Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*I - localização do imóvel;(Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*II - aptidão agrícola;(Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*III - dimensão do imóvel;(Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*IV - área ocupada e ancianidade das posses;(Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.(Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

Assim sendo, o SIPT utilizado, para fins de arbitramento do VTN pela fiscalização, deve respeitar os critérios estabelecidos nas normas supra, ou seja, considerar a localização, aptidão agrícola e dimensão do imóvel bem como as informações obtidas de levantamentos das Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, consoante prescrito pela Portaria SRF nº 447, de 3 de abril de 2002.

Na espécie, o VTN tomado como referência é o que consta da "Consulta ao SIPT" de fl. 18, apontado como sendo de R\$ 2.000,00 para o Município do imóvel, Rio Claro/RJ.

Todavia, não consta detalhamento algum sobre a fonte de tal informação, se proveniente de Secretarias de Agricultura ou mesmo das DITR relativas a imóveis situados no município.

Assim sendo, por não constar nenhuma referência no SIPT em comento sobre as fontes de dados às quais se reporta, inábil se consubstancia para fins de arbitramento do VTN do imóvel sob exame nos termos da legislação, devendo ser cancelada a exigência nele embasada.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO ao recurso voluntário.

(Assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson