



**Processo nº** 10140.720027/2007-56  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** **2201-005.924 – 2<sup>a</sup> Seção de Julgamento / 2<sup>a</sup> Câmara / 1<sup>a</sup> Turma Ordinária**  
**Sessão de** 15 de janeiro de 2020  
**Recorrente** AGRO PECUARIA BOA ESPERANCA SA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2003

VALOR DA TERRA NUA (VTN). LAUDO DE AVALIAÇÃO.  
ALTERAÇÃO DO VALOR ARBITRADO.

Deve ser revisto o Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado pela Fiscalização quando apresentado pelo contribuinte laudo de avaliação que demonstre de maneira inequívoca o correto VTN do imóvel rural entelado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido, considerando o valor da terra nua declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo – Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra – Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Francisco Nogueira Guarita, Douglas Kakazu Kushiyama, Débora Fófano Dos Santos, Sávio Salomão de Almeida Nóbrega, Marcelo Milton da Silva Risso e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

## Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão da DRJ Campo Grande, que julgou a impugnação improcedente.

Pela sua clareza e capacidade de síntese, utilizo-me do relatório da decisão de primeira instância:

Contra a interessada supra foi lavrada a Notificação de Lançamento e respectivos demonstrativos de fls. 01 a 04, por meio do qual se exigiu o pagamento do ITR do Exercício 2003, acrescido de juros moratórios e multa de ofício, totalizando o crédito tributário de R\$ 631.964,68, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda Palmeiras, com área de 20.995,1 ha., NIRF 3.064.059-8, localizado no município de Corumbá/MS.

Constou da Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal a citação da fundamentação legal que amparou o lançamento e as seguintes informações, em suma: que, após regularmente intimada, a contribuinte não comprovou a isenção das áreas declaradas a título de preservação permanente e reserva legal e não comprovou o VTN declarado; que os valores declarados como reserva legal e preservação permanente foram alterados sendo considerados os valores informados no Laudo Técnico e locados no mapa georreferenciado de uso do solo e das reservas florestais e declarados no ADA; e que, quanto ao valor da terra nua, o laudo de avaliação rural apresentado foi elaborado de acordo com a NBR nº 8.799, contrariando o discriminado na intimação que exigia laudo de avaliação conforme a NBR 14.653 da ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, razão pela qual o VTN do imóvel foi calculado com base nas informações contidas no SIPT - Sistema de Preços de Terra da Receita Federal, conforme art. 14 da Lei nº 9.393/96.

O lançamento do ITR/2003 do imóvel ora tratado foi lavrado inicialmente por meio da Notificação de Lançamento cientificada a contribuinte em 22/09/2006 e cancelada por Despacho Decisório do Delegado da Receita Federal em Campo Grande/MS, datado de 14/03/2007, em razão de erro de identificação da autoridade tributária nela relacionada, conforme documentos juntados ao processo n.º 10768.720016/2007-07, anexo ao presente.

Documentos juntados ao processo anexo demonstram que a interessada foi cientificada do lançamento anterior em 22/09/2006 e que apresentou a impugnação em 18/10/2006, onde alegou, em suma, o que segue:

- Cometeu erro de fato no preenchimento de sua declaração do ITR/2005, e o agente fiscal agiu com excesso de exação ao elaborar o lançamento, desconsiderando os documentos apresentados;
- O laudo técnico apresentado evidencia que o imóvel possui área total de 20.995,19 ha., dos quais apenas 11.108,39 ha. são tributáveis e não 15.727,7 ha.; o excesso de área lançado, de 4.619,3 ha., corresponde à área inaproveitável do imóvel, a qual não foi excluída da área tributável pelo autuante, que também não considerou a área efetivamente utilizada do imóvel e o seu grau de eficiência;
- Para o Exercício de 2005, o imóvel apresentou um grau de utilização de 100%, tendo em vista que toda sua área aproveitável foi utilizada para pasto de bovinos de sua propriedade e para arrendamento, e o grau de eficiência foi de 117,2%, e, assim, a alíquota aplicável é de 0,45% sobre o VTN e não de 12%; para rejeitar o grau de utilização e o grau de eficiência comprovados pelo contribuinte, a autoridade deveria realizar diligência no imóvel;
- O laudo técnico apresentado avaliou o VTN do imóvel em R\$ 105,18 por hectare, e o VTN em R\$ 1.166.493,30; aplicando-se a alíquota de 0,45% a essa base de cálculo, o montante do imposto devido resulta em R\$ 5.249,21, do qual deve ser abatida a quantia já recolhida e acrescida a multa de ofício e os juros moratórios.

A decisão de piso restou ementada nos termos abaixo:

### ÁREAS ISENTAS. TRIBUTAÇÃO.

Para a exclusão da tributação sobre áreas de preservação permanente, reserva legal e outras é necessária a comprovação da existência efetiva dessas áreas no imóvel rural e cumprimento de exigências legais, como entrega do ADA ao Ibama. A área inaproveitável do imóvel somente será aceita como de interesse ecológico se assim declarada em caráter específico, por órgão competente.

### VALOR DA TERRA NUA.

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua aceito pela fiscalização, com base no SIPT, se não existir comprovação efetiva que justifique reconhecer valor menor.

Intimado da referida decisão em 11/07/2011, o contribuinte apresentou recurso voluntário, tempestivamente, em 05/08/2011, limitando-se a apresentar novo Laudo Técnico de Avaliação com base na situação encontrada no ao de 2003.

É o relatório.

### Voto

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra, Relator.

#### Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche aos demais requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

#### Considerações iniciais - matéria não impugnada

De início, deve ser ressaltado que o contribuinte se limitou a apresentar o laudo de avaliação no afã de comprovar o valor da terra nua (VTN). Assim, todos os demais aspectos do lançamento são definitivos na esfera administrativa, devendo ser apartado do presente processo para o início da cobrança amigável.

#### Do Valor da Terra Nua (VTN)

No caso em questão, ainda que o contribuinte tenha apresentado Laudo de Avaliação válido somente por ocasião do recurso voluntário, onde atribuiu ao imóvel o valor por hectare, entendo que o mesmo deve ser apreciado para se apurar a regularidade do valor da terra nua declarado.

Analizando o aludido documento, verifica-se que ele contém requisitos suficientes para ser acolhido como prova para justificar a atribuição do VTN do imóvel em questão para o caso sob análise, vez que observou os requisitos previstos na NBR 14.653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, vigente à época de sua elaboração. Essa norma técnica bem como as demais foram criadas com o objetivo de orientar os trabalhos técnicos dos profissionais da área para dar maior confiabilidade aos fins a que se destinam. Foi utilizado no laudo em referência, o método direto comparativo, o qual é obtido através de comparação dos dados de mercado de imóveis com características similares. Segundo o item 9.2.3.4 “d” da

norma, é obrigatório nos graus II e III, no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados. Perscrutando o referido laudo, logramos êxito em identificar as pesquisas realizadas - ou seja pesquisas de que resultassem os valores de pelo menos cinco transações ou ofertas de imóveis, semelhantes no que diz respeito à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificadas, como estatui a referida norma.

O laudo em exame é válido por identificar os elementos amostrais (imóveis da região). Foram identificadas imóveis rurais, com área e o tipo de solo nos locais de sua situação, e outros fatores que o influenciam na avaliação, tais como, características geológicas, geomorfológicas e geográficas específicas, de forma que é possível constatar o grau de semelhança de eventuais imóveis, que serviriam de paradigma com o imóvel avaliado. Tal determinação dá ao trabalho o rigor científico necessário para dar força probante às suas conclusões nessa instância administrativa.

Assim, tendo em vista o cumprimento dos requisitos estabelecidos pela legislação de regência no laudo de avaliação apresentado, o qual atende atende às regras estabelecidas pela norma ABNT, deve ser revisto o valor atribuído ao imóvel no lançamento. Conforme demonstrado acima, conclui-se que merece guarida a alegação do contribuinte

## Conclusão

Diante do exposto, voto por conhecer do recurso voluntário para dar-lhe provimento, determinando o recálculo do tributo devido, considerando o valor da terra nua declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação.

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra