



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10630.720320/2010-05  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-006.156 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 2 de junho de 2020  
**Recorrente** AGROVIDA - AGROPECUÁRIA VIDA LTDA.  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2006

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, delineados 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, se atender aos requisitos determinados na legislação para sua validade, prescindindo da comprovação do atendimento da 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 para esta finalidade, logo não apresentando grau de fundamentação II, conforme exigido normativamente.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Leonam Rocha de Medeiros - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Mário Hermes Soares Campos, Martin da Silva Gesto, Ricardo Chiavegatto de Lima, Ludmila Mara Monteiro de

Oliveira, Caio Eduardo Zerbeto Rocha, Leonam Rocha de Medeiros, Juliano Fernandes Ayres e Ronnie Soares Anderson (Presidente).

## Relatório

Cuida-se, o caso versando, de Recurso Voluntário, com efeito suspensivo e devolutivo — autorizado nos termos do art. 33 do Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, que dispõe sobre o processo administrativo fiscal —, interposto pelo recorrente, devidamente qualificado nos fólios processuais, relativo ao seu inconformismo com a decisão de primeira instância, consubstanciada no Acórdão da 1.ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília/DF (DRJ/BSB), que, por unanimidade de votos, julgou improcedente à impugnação, cujo acórdão restou assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2006

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) – SUBAVALIAÇÃO

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontado no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, atenda a integralidade dos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, e a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

DA PROVA PERICIAL

A perícia técnica destina-se a subsidiar a formação da convicção do julgador, limitando-se ao aprofundamento de questões sobre provas e elementos incluídos nos autos, não podendo ser utilizada para suprir o descumprimento de uma obrigação prevista na legislação.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

### Do lançamento fiscal

A essência e as circunstâncias do lançamento, para fatos geradores ocorridos no exercício em referência, pertinente ao ITR, estão sumariados no relatório do acórdão objeto da irresignação, bem como nas peças que compõe o lançamento fiscal, tendo por base a desconsideração do VTN declarado pelo sujeito passivo arbitrando-o com base no VTN/ha do SIPT/RFB, considerando o grau de aptidão agrícola, com o conseqüente aumento do VTN tributável, apurando imposto suplementar, conforme demonstrativo anexado nos autos.

Consta dos autos que, devidamente intimado, o contribuinte não apresentou Laudo de Avaliação do Imóvel no padrão da ABNT NBR 14.653-3.

A descrição dos fatos, o enquadramento legal e o demonstrativo de apuração do imposto devido e da multa de ofício e juros de mora estão plenamente colacionados.

A verificação originou-se a partir da ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR, malha fiscal, tendo início com o termo de intimação para o contribuinte apresentar laudo de avaliação do imóvel, com ART/CREA, nos termos da NBR 14.653-3 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II, contendo os elementos de pesquisa

identificados e planilhas de cálculo, bem como para apresentar o ADA e a certidão da matrícula do bem imóvel.

Como o contribuinte, durante a ação fiscal, não apresentou Laudo de Avaliação do Imóvel no padrão da ABNT NBR 14.653-3, realizou-se o lançamento do VTN por arbitramento, sendo, então, o sujeito passivo notificado para apresentar impugnação dirigida ao Delegado da Receita Federal do Brasil de Julgamento de sua jurisdição.

### **Questão de direito controvertida**

A controvérsia origina-se com a impugnação, na qual se discorre sobre o VTN arbitrado, questionando-o com base em laudo acostado com a peça de defesa. Diz que houve confusão entre o VTN e o VTI (Valor Total do Imóvel). Juntou laudo elaborado por profissional habilitado (CREA). Requereu prova pericial.

### **Do Acórdão de Impugnação**

A tese de defesa não foi acolhida pela DRJ, primeira instância do contencioso tributário. Na decisão *a quo* indeferiu-se a prova pericial por competir ao contribuinte produzir laudo na forma da ABNT e, quanto ao VTN, foi confirmado pela primeira instância a subavaliação no cálculo do VTN declarado, mantendo-se o arbitramento do VTN constante do SIPT/RFB, observado o grau de aptidão agrícola do imóvel. Disse a DRJ que a defesa deveria ter juntado laudo elaborado conforme normas da ABNT para contestar o VTN arbitrado, porém foi apresentado Laudo sem atender às exigências da NBR 14.653-3. Asseverou que, quanto à alegação de que teria sido confundido o Valor Total do Imóvel (VTI) com o Valor da Terra Nua (VTN), isso não ocorreu, vez que o valor constante do SIPT decorrente de informação da Secretaria Estadual de Agricultura e corresponde ao Valor da Terra Nua/ha.

### **Do Recurso Voluntário e ratificação da questão controvertida**

No recurso voluntário o sujeito passivo reitera os termos da impugnação, ratificando-se a questão de direito controvertida, não se conformando com a improcedência das razões de defesa na forma da decisão de piso. Insurge-se quanto ao VTN arbitrado e mantém as razões. Defende o laudo produzido. Reitera a tese de confusão entre VTI e VTN. Requer a suspensão da exigibilidade.

### **Do sorteio eletrônico e multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica questão de direito**

Os autos foram encaminhados para este Egrégio Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), sendo, posteriormente, distribuído por sorteio público.

Conforme disciplinado no Regimento Interno do CARF (RICARF), o processo foi sorteado eletronicamente tendo sido organizado em lote formado por multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica questão de direito (lote de recurso repetitivo), sendo definido como paradigma o recurso mais representativo da controvérsia.

Para os fins da Portaria CARF n.º 10.786, de 28 de abril de 2020, que regula a realização de reunião de julgamento não presencial, publicada no DOU de 29/04/2020, registro que constava no e-Processo, na data de indicação destes autos para pauta, valor cadastrado

inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), enquadrando-se na modalidade de julgamento não presencial.

É o que importa relatar. Passo a devida fundamentação analisando, primeiramente, o juízo de admissibilidade e, se superado este, o juízo de mérito para, posteriormente, finalizar com o dispositivo.

## **Voto**

Conselheiro Leonam Rocha de Medeiros, Relator.

### **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário atende a todos os pressupostos de admissibilidade intrínsecos, relativos ao direito de recorrer, e extrínsecos, relativos ao exercício deste direito, sendo caso de conhecê-lo.

Especialmente, quanto aos pressupostos extrínsecos, observo que o recurso se apresenta tempestivo, tendo respeitado o trintídio legal, na forma exigida no art. 33 do Decreto n.º 70.235, de 1972, que dispõe sobre o Processo Administrativo Fiscal, bem como resta adequada a representação processual, inclusive contando com advogado regularmente habilitado, de toda sorte, anoto que, conforme a Súmula CARF n.º 110, no processo administrativo fiscal, é incabível a intimação dirigida ao endereço de advogado do sujeito passivo, quando constituído, sendo a intimação destinada ao contribuinte.

Por conseguinte, conheço do recurso voluntário.

### **Mérito**

Quanto ao juízo de mérito, passo a apreciá-lo.

#### **- VTN arbitrado.**

A defesa questiona o VTN arbitrado e pede para ser utilizado o do laudo técnico apresentado. Sustenta que há confusão entre o Valor Total do Imóvel (VTI) com o Valor da Terra Nua (VTN), enquanto a DRJ sustenta que não existe confusão entre VTN e VTI, inclusive porque o VTN do SIPT é obtido a partir de informação da Secretaria Estadual de Agricultura e corresponde ao Valor da Terra Nua/ha, assim como consignou que o laudo técnico não segue a norma da ABNT NBR 14.653-3, pelo que se consubstancia em parecer técnico e não em laudo. A defesa argumenta que cumpriu, sim, a norma técnica da ABNT NBR 14.653-3, portanto tendo o trabalho do *expert* habilitado natureza de laudo técnico.

Pois bem. Observo que na fase de fiscalização o recorrente, realmente, não apresentou laudo técnico na forma normatizada pela ABNT NBR 14.653-3, no entanto junto com a impugnação apresentou novo trabalho técnico, de forma mais elaborada, porém, ainda assim, não atendeu plenamente a norma técnica da ABNT NBR 14.653-3.

Veja-se que o trabalho só apresenta 3 (três) referências ao invés das 5 (cinco) necessárias, assim deixa, efetivamente, de apresentar fundamentação/grau de precisão II, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 5 (cinco) imóveis rurais, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor da terra nua do imóvel, a preços de 1.º de janeiro do exercício em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

Aliás, o laudo não comprova de forma efetiva as negociações, de preços, de matrículas de imóveis vendidos, negociados, recortes de jornais da época ofertando imóveis. A quantidade mínima seria cinco, conforme a norma da ABNT e não foi sequer atendida. Dito isto, para eventuais amostras ainda seria necessário informações das específicas características e demais dados, o que não se observa.

É o caso de se reconhecer a incidência do item 9.1.2 da NBR 14.653-3, que estipula que o laudo que não atende os requisitos mínimos deve ser considerado parecer técnico, o que, neste caso, substancia que a avaliação ali constante não apresenta grau de fundamentação II, conforme exigido normativamente, não havendo como, em sede de julgamento, aceitar-se levantamento precário, inapto a alterar o lançamento.

A utilização dos dados relativos ao SIPT para o lançamento de ofício tem previsão legal. O SIPT é alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura dos Estados ou entidades correlatas, e com os valores de terra nua da base de declarações do Imposto Territorial Rural (ITR), não se constituindo em parâmetro alheio à realidade da região em que localizado o imóvel. Ademais, leva em conta a aptidão agrícola.

Portanto, quando constatada a potencial subavaliação do VTN utilizado pelo contribuinte, como acima relatado, cabe ao sujeito passivo, após intimado, a apresentação de laudo de avaliação do imóvel nos termos da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata das regras de avaliação de bens imóveis rurais, preferencialmente com fundamentação e grau de precisão II, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) registrada no CREA, com vistas a contrapor o valor obtido no SIPT. Desta forma, se o sujeito passivo não apresentou o laudo com os cuidados devidos, não é cabível a revisão do lançamento arbitrado.

Veja-se que a NBR 14.653-3 assevera ser obrigatório, em qualquer grau de fundamentação, no mínimo, 3 (três) dados de mercado, mas isso não é suficiente para atingir o grau de fundamentação II, que exige 5 (cinco). Diz, outrossim, que devem ser efetivamente utilizados, o que denota deverem ser comprovados de forma incontroversa. Aliás, a normativa avança e menciona ser obrigatório nos graus de fundamentação II e III, pelo menos, 5 (cinco) dados de mercado, os quais, de igual modo, devem também ser efetivamente utilizados (itens 9.2.3.3 e 9.2.3.5). Neste diapasão, o laudo de avaliação apresentado descumprir as prescrições da norma de avaliação da ABNT, no grau de fundamentação II, o que compromete a qualidade e a força comprobatória que se objetiva.

A própria norma da ABNT afirma que no caso de insuficiência de informações que permitam a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado, o trabalho realizado não será classificado quanto à fundamentação e à precisão, mas pode ser considerado um parecer técnico (item 9.1.2, da NBR 14.653-3).

Em relação a coleta de dados para elaboração do laudo, nota-se que requisitos exigidos no item 7.4 da NBR 14.653-3 não foram atendidos. Veja-se que o laudo de avaliação não observa os subitens 7.4.2 e 7.4.3 da NBR 14.653-3, vez que não comprovou ter buscado demonstrar possuir os dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado, não diversificou as fontes de informações, não identificou e descreveu as características relevantes dos dados de mercado coletados, como também não consta do laudo informações sobre a situação mercadológica com dados do mercado relativos à oferta e o tempo de exposição da oferta no mercado.

#### 7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

#### 7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

A coleta de dados se apresenta incompleta, não se observando os requisitos estabelecidos no subitem 7.4.3.3 da NBR 14653-3. Não se expõe os dados relativos as ofertas, bem com as características econômicas, físicas e de localização e, também, as fontes diversificadas:

7.4.3.3 O levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

Portanto, o laudo não alcançou o grau de fundamentação II, pois não utilizou efetivamente um mínimo de 5 (cinco) dados de mercado, como determinado pela NBR 14.653-3, alínea “b” do item 9.2.3.5.

Verifica-se, em suma, que o laudo de avaliação apresentou insuficiência de informações e não atendeu aos requisitos mínimos estabelecidos pela NBR.

De mais a mais, inexistente confusão entre VTN e VTI. Como bem pontuado pela DRJ, o VTN do caso dos autos decorre de consulta ao SIPT/RFB, que é obtido a partir de informação da Secretaria Estadual de Agricultura e corresponde ao Valor da Terra Nua/ha. O arbitramento, a partir desta informação, é específico e efetivado por aptidão agrícola, de modo

que não há que se falar em confundi-lo com o VTI. Por último, consta no processo o correspondente demonstrativo do imposto apurado e lançado de ofício.

Sendo assim, sem razão o recorrente neste capítulo.

### **Conclusão quanto ao Recurso Voluntário**

De livre convicção, relatado, analisado e por mais o que dos autos constam, em resumo, conheço do recurso e, no mérito, nego-lhe provimento, mantendo-se incólume a decisão vergastada. Alfim, finalizo em sintético dispositivo.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

É como Voto.

(documento assinado digitalmente)

Leonam Rocha de Medeiros