



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



**Processo nº** 10650.720267/2009-62  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-007.467 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 3 de novembro de 2020  
**Recorrente** ANTONIO MARQUES GUIMARAES  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA - VTN. IMÓVEL LOCALIZADO EM MAIS DE UM MUNICÍPIO

O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel, para fins de apuração do ITR (art. 1º, § 3º Lei nº 9.393/96, art. 7º, § 1º do RITR/2002, e art. 6º, § 1º da IN SRF nº 256/2002).

ARBITRAMENTO DO VALOR DA TERRA NUA - VTN. REVISÃO DO LANÇAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇO DE TERRAS - SIPT. LAUDO TÉCNICO EM DESCONFORMIDADE COM A NBR 14.653-3.

Não tendo sido apresentado laudo de avaliação do imóvel com fundamentação e grau de precisão II, com ART registrada no CREA, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, o valor do VTN deve ser arbitrado com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT, nos termos do artigo 14, da Lei nº 9.393/96 e da Portaria SRF nº 447.

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)

Ludmila Mara Monteiro de Oliveira - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Juliano Fernandes Ayres, Leonam Rocha de Medeiros, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira (Relatora), Mário Hermes Soares Campos, Martin da Silva Gesto, Ricardo Chiavegatto de Lima (Suplente Convocado), Ronnie Soares Anderson (Presidente) e Sara Maria de Almeida Carneiro Silva.

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto por ANTONIO MARQUES GUIMARÃES contra acórdão, proferido pela Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília – DRJ/BSB –, que *rejeitou* a impugnação apresentada para manter o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra – SIPT da Receita Federal do Brasil.

Em sede de impugnação (f. 29/35) afirmou que não poderia ter sido utilizado o sistema SIPT para avaliação, uma vez que a “(...) composição dos 6.037,9 hectares que compõe o imóvel sofre a influência da localização a qual aponta para (três) municípios diversos e o valor arbitrado considerou, data vênua, os valores atribuídos pelo SIPT apenas no município de Planura/MG.” (f. 29/31) Acrescentou ter providenciado

(...) Laudo Técnico de Avaliação - LTA, realizado pelos profissionais MANOEL LUIS NETO — ENGENHEIRO AGRÔNOMO e EDSON FERREIRA ARANTES — ENGENHEIRO AGRIMENSOR, os quais fizeram levantamento aprofundado de toda a propriedade e criteriosamente classificaram o uso do imóvel em três classes: II, III e VIII, levando-se em conta capacidade de uso e o valor da terra nua, vide fis. 6 do LTA. (f. 31)

À impugnação foram acostados, dentre outros, o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural 2003/2004/2005, as certidões do imóvel, o laudo técnico de avaliação, a certidão da Prefeitura de Planura, as certidões de compra e venda, as ARTs, o relatório fotográfico, além do levantamento planimétrico Fazenda Reunidas da Barragem – f. 36/365.

A decisão recorrida, ao apreciar a documentação carreada, não acolheu a pretensão do ora recorrente, lançando, para tanto, as seguintes razões:

[P]rocedendo-se a análise desse “Laudo Técnico”, formo convicção de que o mesmo não se mostra documento hábil para demonstrar, de forma convincente, o valor da terra nua (VTN) do imóvel avaliado, a preços de 1º/01/2005, que, em última análise, é o que se busca nos autos..

Em relação à avaliação propriamente dita, **observa-se que os autores do trabalho utilizaram o método comparativo de dados de mercado e como fontes de pesquisa de preços de terras na região onde se localiza o imóvel – englobando os três municípios citados os valores de pauta fornecidos pela Prefeitura Municipal de Planura – MG e 04 (quatro) dados de mercado coletados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis de Barretos – SP e Planura – MG, com áreas totais variando de 43,3 ha a 442,8 ha, portanto, bem inferiores à área do imóvel tratado nos autos.**

Ocorre que, de acordo com a NBR 14.6533, 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 e obtidos na mesma região geoeconômica. 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 avaliando, 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 avaliando, a preços de 01/01/2005, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.**

Ademais, considerando-se que o VTN/ha apontado pelo autor do trabalho não só ficou inferior ao VTN/ha médio apontado no SIPT, mas também ao próprio VTN apurado pelo Contribuinte na sua DITR/2005, sugerindo a hipótese de erro de fato na apuração da base de cálculo do imposto, o acatamento da pretensão do contribuinte exigiria uma demonstração que não deixasse dúvidas da inferioridade do imóvel em relação aos outros existentes na região, o que não aconteceu.

Ao contrário, o próprio laudo técnico demonstra que o imóvel possui características normais para aquela região, destacando, quanto ao solo e o relevo das suas terras, que: “São solos com relevo plano ou suavemente ondulado, com declives menores que 8%, profundos, permeáveis, não sujeito à inundação, sem pedregosidade e sem microrrelevo”, sendo que, mais de 80% das suas terras são classificadas nas classes II (2.274,96 ha) e III (3.090,69 ha), de capacidade de uso, segundo a classificação de Norton.

Ademais, **verifica-se que, com base nos dados informados pelo Contribuinte na sua DITR/2005, o imóvel foi tributado com a alíquota mínima prevista para a sua dimensão (0,45%), por registrar grau de utilização da sua área aproveitável de 100%, evidenciando que o mesmo não possui qualquer característica desfavorável, que prejudicasse a integral utilização das suas áreas aproveitáveis na atividade rural (pecuária/produção vegetal).**

**Assim, entendo que o “Laudo Técnico de Avaliação” apresentado não demonstra, de maneira clara e convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2005, nem a existência de características particulares desfavoráveis que deixassem clara sua inferioridade em relação aos outros imóveis existentes na região, para justificar um VTN/ha abaixo**

**do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.** (f. 380 /381;  
sublinhas deste voto)

Intimado do acórdão, o recorrente apresentou, em 21/05/2012, recurso voluntário (f. 387/392), replicando as mesmas teses declinadas em sede de impugnação. Pediu

(...) a reforma da decisão dos membros da 1ª Turma de Julgamento, e conseqüente o cancelamento do crédito tributário complementar de R\$38.472,85 presente na notificação de lançamento, referente a declaração de 06.71162.15 DITR/2005, vez que demonstrado categoricamente pelos documentos anexo, a insubsistência e a improcedência da ação fiscal e do lançamento de ofício do tributo. (f. 392)

É o relatório.

## Voto

Conselheira Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Relatora.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Em suas razões, assevera o recorrente que “[d]e fato, o imóvel em que se discute, DEVE ser melhor avaliado, pois sofre a influência da localização a qual aponta para 3 (três) municípios diversos e o valor arbitrado considerou, *data vênia*, os valores atribuídos pelo SIPT apenas no município de Planura/MG.” (f. 388)

Embora reconheça estar equivocado o VTN declarado em DITR , de apenas R\$5.200.000.00 (f. 5 e 9); considera excessivo o arbitrado pela fiscalização de R\$9.399.500,83 apurado (f. 4 e 5), com base média dos valores de VTN das DITR de Planura/MG, exercício 2005, com base na aptidão agrícola (f. 375/376).

Inicialmente, não me convenço da tese de que o VTN do imóvel localizado em mais de um município deva ser calculado com base no tamanho das áreas presentes em cada um deles. Afinal, de acordo com o art. 1º, § 3º Lei nº 9.393/96, o “imóvel que pertencer a mais de um município **deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel** e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel” (sublinhas deste voto), para fins de apuração do ITR. No mesmo sentido, estão o art. 7º, § 1º do RITR/2002 e o art. 6º, § 1º da IN SRF nº 256/2002.

No presente caso, a sede do imóvel objeto de tributação é o município de Planura – MG, conforme declarado pelo próprio recorrente na DITR/2005 (“04 – DISTRITO SEDE, 05 - MUNICÍPIO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (DOMICILIO TRIBUTÁRIO) PLANURA, 06 - UF MG” - f. 07), informação esta corroborada no laudo por ele apresentado – “vide” f. 306.

Conforme determina o art. 14 da Lei nº 9.393/96,

[n]o 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.

Com a edição da Portaria SRF n.º 447/2002, foi aprovado o Sistema de Preços de Terra (SIPT), donde consta os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura ou entidades correlatas. Os parâmetros para o arbitramento do VTN estão incrustrados no art. 12 da Lei n.º 8.629/93, que 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:

I - localização do imóvel

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e ancianidade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

Tendo sido o VTN arbitrado em estrita observância aos parâmetros legais – cf. f. 4 e 375/376 –, caberia o recorrente apresentar

[I] laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005, a preço de mercado. (f. 12)

Do escrutínio do laudo apresentado (f. 304/327) fica evidente não ter sido realizada pesquisa de valores com apuração de mercado (transações, ofertas, opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais com características semelhantes às do imóvel avaliado, conforme determinado pela NBR n.º 14.653-3. Como bem apontado pela DRJ, para se chegar ao valor do imóvel, foram utilizados apenas 4 (quatro) imóveis de referência, localizados em Municípios e Estados até díspares ao que se encontra o objeto da autuação – “vide” f. 332, 336, 342 e 348. Assim, por não cumprir o laudo apresentado pelo os requisitos previstos na NBR n.º 14.653-3, é inapto a demonstrar o VTN pretendido.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

(documento assinado digitalmente)

Ludmila Mara Monteiro de Oliveira

Fl. 6 do Acórdão n.º 2202-007.467 - 2ª Sejul/2ª Câmara/2ª Turma Ordinária  
Processo n.º 10650.720267/2009-62