



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10660.724949/2011-40  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-007.344 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 03 de setembro de 2020  
**Recorrente** MANOEL MOREIRA NETO  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2007

Área com Benfeitorias - Comprovação

É possível rever o lançamento se os argumentos de impugnação estiverem embasados em documentos comprobatórios.

Valor da Terra Nua - VTN - Laudo Técnico

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação quando na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico específico do imóvel, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, relativo ao mesmo município do imóvel e ao ano base questionado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Francisco Nogueira Guarita - 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)

Fl. 2 do Acórdão n.º 2201-007.344 - 2ª Sejul/2ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo nº 10660.724949/2011-40

## Relatório

O presente processo trata de recurso voluntário em face do Acórdão de decisão de primeira instância.

Trata de autuação referente a IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR e, por sua precisão e clareza, utilizarei, com adaptações, o relatório elaborado no curso do voto condutor relativo ao julgamento de 1ª Instância.

### Da Exigência Tributária

Exige-se do interessado o pagamento do crédito tributário lançado em procedimento fiscal de verificação do cumprimento das obrigações tributárias, relativamente ao ITR suplementar no valor de R\$ 77.972,39, acrescido de juros de mora e multa por informações inexatas na Declaração do ITR - DITR/2007, referente ao imóvel rural com Número na Receita Federal – NIRF 3.955.511-9, denominado Fazenda da Cachoeira, localizado no município de Carrancas - MG, com Área Total – ATI de 1.156,0 ha conforme Notificação de Lançamento - NL, cuja descrição dos fatos e enquadramentos legais constam das fls. 05, 06 e 08.

Do Procedimento Fiscal – Intimação – Descrição Dos Fatos 2. Como constam dos autos e explicado pelo Fisco na Descrição dos Fatos e Enquadramentos Legais, com a finalidade de viabilizar a análise dos dados declarados no exercício em pauta, o sujeito passivo foi intimado a comprovar a o Valor da Terra Nua – VTN de seu imóvel, com a apresentação de documentos tais como: Matrícula do Imóvel, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na norma 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, ou avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, entre outros, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel.

3. Foi informado, inclusive, que na falta de atendimento à intimação poderia ser efetuado o lançamento de ofício, com o arbitramento do VTN com base nas informações do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal – SIPT, conforme a legislação, sendo demonstrado o preço por hectare do município do imóvel.

4. Dos autos se visualiza e da Descrição dos Fatos a Autoridade Fiscal explicou da intimação do declarante para comprovar as informações acima, conforme Termo de Intimação Fiscal 06106/00005/2011, tendo ocorrido a ciência para a inventariante Lígia Honorina de Andrade Moreira, quem, em respostas datadas de 11/02/2011, 21/06/2011 e 25/07/2011, solicitou prorrogação de prazo e informou que em breve estaria atendendo ao solicitado na Intimação. Até o encerramento do Procedimento Fiscal não houve atendimento por parte da interessada.

5. Com base nessas e demais explicações o VTN foi alterado de acordo com o SIPT, como legalmente previsto.

6. Apurado o crédito tributário foi lavrada a Notificação de Lançamento, sendo encaminhada para ciência do sujeito passivo, cuja correspondência foi devolvida em 23/12/2011, porém, consta documento dos correios atestando haver sido efetuada a entrega de correspondência em 08/06/2012, sexta-feira, sendo apresentada impugnação em 09/07/2012.

#### Da Impugnação

7. Tratou da *Autuação* observando da alteração do VTN e da manutenção dos demais dados declarados e, sob o título *Áreas e valores a serem considerados conforme laudo técnico*, afirmando que a autuação não teria considerado a verdade real, notadamente porque a declaração conteria erro material não observado anteriormente, pelo que foi produzido o laudo anexado.

8. Prosseguiu na explanação sobre o documento técnico apresentado, tratou das *Benfeitorias – Áreas*, constando um quadro demonstrativo especificando as áreas das benfeitorias úteis e necessárias a serem consideradas, que somariam 15,2 ha.

9. Tratou, também, do *Valor do Imóvel – Valor da Terra Nua – Valor das culturas, produtos vegetais e das florestas plantadas*, onde, da longa explanação, discordando da avaliação aplicada pelo Fisco, explicou dos valores desses itens apurados no laudo e registrou da aplicação de fator de redução de 0,6154 com a finalidade de trazer os valores de 2012 para 1º de janeiro de 2007.

10. Após outras argumentações, em *Pedidos*, finalizou requerendo o acolhimento da impugnação, para que seja considerada para fins de apuração do ITR e que o lançamento contido na NL reflita o resultado decorrente da aplicação de dados que correspondem à situação fática do imóvel e, na sequência, reproduziu os valores relativos ao imóvel, às benfeitorias, culturas e VTN, constantes do laudo e que pretende sejam aceitos.

11. Instruiu sua impugnação com a seguinte documentação: cópia de Certidão de Óbito, documentos de identidade, a NL, laudo de avaliação com seus anexos.

12. Na sequência consta Intimação encaminhada à interessada para esclarecimentos complementares de sua impugnação, tais como as partes do lançamento que foram impugnadas, pagamento/parcelamento das partes não contestadas, entre outros. Em resposta foi esclarecido que a impugnação era total, sem parcelamento ou pagamento.

13. Embora o comprovante de entrega de correspondência, do despacho, se informa da não localização de Aviso de Recebimento – AR e que, desta forma, a impugnação deveria ser considerada tempestiva.

14. É o relatório.

Em sua decisão, o órgão julgador de 1ª instância, decidiu que assiste razão em parte ao contribuinte, de acordo com a seguinte ementa:

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

**Exercício: 2007**

**Área com Benfeitorias - Comprovação**

É possível rever o lançamento se os argumentos de impugnação estiverem embasados em documentos comprobatórios.

**Valor da Terra Nua - VTN - Laudo Técnico**

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação somente se, na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico específico do imóvel, elaborado em consonância com as normas da

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, relativo ao mesmo município do imóvel e ao ano base questionado.

Nos termos do § 1º do art. 47 do Regimento Interno deste Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, aprovado pela Portaria MF nº 343/2015, o presente processo é paradigma do lote de recursos repetitivos 02FJCR 1119 REP.049.

Tempestivamente, houve a interposição de recurso voluntário pelo contribuinte, refutando os termos do lançamento e da decisão de piso.

## Voto

Conselheiro Francisco Nogueira Guarita, Relator

Por ser tempestivo e por atender as demais condições de admissibilidade, conheço do Recurso Voluntário.

Ao iniciar seu recurso, o contribuinte tece comentários demonstrando a sua insatisfação com a autuação e também com a decisão atacada, ao mesmo tempo em que faz um histórico de todo o processo, desde a sua autuação até os tópicos da decisão ora atacada.

Continuando o seu recurso, o recorrente encontra-se por sustentar, basicamente, as seguintes alegações:

### Discordância pela não aceitação do Laudo Técnico apresentado

- Conforme se verifica na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO, a AUTORIDADE LANÇADORA aduziu na "descrição dos fatos" que "como o valor da terra nua da DITR (R\$ 16,17/ha) está subavaliado, em vista do constante do SIPT (R\$ 2.000,00/ha), considerou-se esse último, referente ao município de CARRANCAS/MG, com base no menor valor da terra nua, por hectare" (grifamos).

Ou seja, considerou-se o VTN do imóvel em destaque para apuração do ITR no valor de R\$ 2.000,00 o hectare, consubstanciando o Valor da Terra Nua Tributável em R\$ 2.312.000,00 (dois milhões e trezentos e doze mil reais) (1.156,00 ha x R\$ 2.000,00).

- Consoante se verifica do referido LAUDO, após estudo completo do imóvel em comento, o expert chegou a conclusão que o Valor da Terra Nua, em 1º de janeiro de 2007, era de R\$ 1.144,09 (hum mil, cento e quarenta e quatro reais e nove centavos) o hectare.

- Neste ponto, dispõe o v. acórdão que "(...) a metodologia utilizada foi o Comparativo de Mercado, mas, não foram apresentados comprovantes da efetiva negociação de imóveis, com características semelhantes às do imóvel fiscalizado, no ano base em pauta, tais como: matrículas ou escrituras de compra e venda, recorte de jornais da época ofertando imóveis, entre outros" (fl. 142) (grifamos).

- Argumentou, ainda, que "As dimensões das propriedades amostrais são muito aquém à da aérea fiscalizada; três delas compreendem, aproximadamente, 10% da ATI e as demais muito menos de dois dígitos, fato que descarta a possibilidade de se entender que contenham características semelhantes" (fls. 142/143) (grifamos).

- Isso porque, conforme bem destacado pela Perita VALÉRIA DAS GRAÇAS VASCONCELOS, CREA-IMG 74.578/D, no parecer técnico de engenharia que ora se junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO,3 "tendo-se em vista a extensão da propriedade (1.156,00 ha), na época da vistoria e avaliação não foram encontrados dados de pesquisas em oferta ou transacionados com área semelhante, assim sendo, considerando os parâmetros de mercado, foi adotada uma área paradigma de 120,00 ha, (...)." (pág. 04) (grifamos).

- Não obstante os argumentos acima aduzidos, os quais já seriam suficientes para infirmar o v. acórdão recorrido, cumpre informar que a RECORRENTE realizou recentemente, em setembro de 2014, pesquisas nos Cartórios de Registro de Imóveis de Carrancas-MG e Municípios vizinhos (Adrelândia e Itumirim), com a finalidade de levantar registros de imóveis que foram negociados entre os anos de 2007 e 2008.

- Constata-se das informações acima consignadas, que o maior imóvel negociado entre 2007 e 2008, no Município de Carrancas-MG, possuía uma área total de 261,00 hectares.

- Outrossim, fazendo uma média aritmética dos valores R\$/ha, tem-se que o hectare médio da Região de Carrancas, para os anos de 2007 e 2008, é de R\$ 725,00 (setecentos e vinte cinco reais).

- Desse modo, pode-se concluir que não há outra fazenda na Região com as mesmas dimensões e características similares às da fazenda em análise.

- Desse modo, pode-se concluir que não foi e continua não sendo possível a utilização de terras com dimensões similares às da FAZENDA CACHOEIRA para fins de fixação do Valor do Hectare, conforme demonstrado.

- De fato, o valor da Terra Nua fixado pelo LAUDO TÉCNICO foi por demais expressivo, pois fixou o VTN muito acima dos imóveis que foram negociados na época no Município e na região.

- Neste item, entendeu a Eg. Turma Julgadora que "Outro fato que descaracteriza a semelhanças é que, relativamente à existência de benfeitorias e outros dados utilizados como comparativos de similitude, se informa, apenas, sim ou não, se estão ou não formadas, não havendo como visualizar se teriam as mesmas qualidades ou características".

- Além das provas já colacionadas na oportunidade da apresentação da IMPUGNAÇÃO e das Certidões de Registros de Imóveis que foram negociados entre 2007 e 2008, a RECORRENTE junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO declarações emitidas pela EMATER-MG e pelo SINDICATO DOS PRODUTORES RURAIS DE CARRANCAS-MG, 7 por meio das quais, em razão do "notório conhecimento das peculiaridades da Região de Carrancas-MG" que possuem, demonstra-se que "que o Valor por Hectare do imóvel, de terra nua, denominado FAZENDA CARRANCAS, (...)", "em 10 de janeiro de 2007, era de aproximadamente R\$ 1.000,00 (mil reais)", estando esse valor "com base no mercado de compra e venda de outras terras da mesma região".

- Registre-se, por oportuno, que a própria AUTORIDADE FISCAL sugeriu no TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL ( ... ) que a RECORRENTE poderia se valer de avaliações efetuadas pela EMATER-MG para a fixação do Valor da Terra Nua atribuído à FAZENDA CACHOEIRA, in verbis: ( ... ).

- Destarte, pode-se extrair das referidas declarações que o Valor da Terra Nua fixado pelo LAUDO TÉCNICO de fls. 48/125, no importe de R\$ 1.144,09 (hum mil, cento e quarenta e quatro reais e nove centavos), está acima da média do Valor da Terra Nua do mercado de compra e venda da Região, como também restou comprovado no item

"iii.i.a", por meio das 16 Certidões de Registro de Compra e venda de imóveis localizados em Carrancas-MG e em Municípios vizinhos.

### Discordância quanto ao Grau de Utilização da propriedade

- Por fim, mas não menos importante, cumpre ressaltar que o Grau de Utilização do imóvel deve ser fixado em, no mínimo, 80%, pelas razões que serão demonstradas adiante.

- Ademais, a RECORRENTE também junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO declaração do LATICÍNIOS,8 no qual este declara que a FAZENDA CACHOEIRA sempre foi uma grande produtora de Leite Tipo "C" e, com relação aos anos de 2007/2008, menciona notas fiscais que demonstram a compra de Leite, em uma média de 25 mil Litros, por mês.

- Registre-se, também, que a RECORRENTE sempre informou em suas declarações de Imposto de Renda – IRPF que sua Ocupação é de produtora na exploração agropecuária, identificando-se o imóvel explorado: "FAZENDA CACHOEIRA, CARRANCAS-MG".

- Portanto, restou comprovado que o imóvel sempre foi explorado em seu grau máximo de utilização, pois se trata da atividade principal da RECORRENTE. Nesse ponto, as diversas provas ora juntadas comprovam que o grau de aproveitamento da terra era perto do máximo.

- Logo, não pode a RECORRENTE ser penalizada com alíquotas altas, eis que sempre cumpriu a função social da sua propriedade, conforme determina a Constituição Federal, motivo pelo qual deve ser afastada a extra-fiscalidade do Imposto sobre Propriedade Rural ao imóvel em tela.

- Diante do exposto, requer a RECORRENTE que o Grau de Utilização da Terra seja fixado em, no mínimo, 80%, nos termos da Tabela de Alíquotas da Lei nº 9.393/96.

Por questões didáticas, entendo que seja mais apropriado examinar as alegações recursais em tópicos separados.

Em relação ao Laudo Técnico, a decisão recorrida ao rejeitá-lo, manifestou-se pelos seguintes motivos:

I- Embora emitido por profissional habilitado, o documento não foi elaborado em conformidade com a norma da ABNT.

II- Informa-se que a metodologia utilizada foi o Comparativo de Mercado, mas, não foram apresentados comprovantes da efetiva negociação de imóveis, com características semelhantes às do imóvel fiscalizado, no ano base em pauta, tais como: matrículas ou escrituras de compra e venda, recorte de jornais da época ofertando imóveis, entre outros.

III- As dimensões das propriedades amostrais são muito aquém à da área fiscalizada; três delas compreendem, aproximadamente, 10% da ATI e as demais muito menos de dois dígitos, fato que descarta a possibilidade de se entender que contenham características semelhantes.

IV- Outro fato que descaracteriza a semelhança é que, relativamente à existência de benfeitorias e outros dados utilizados como comparativos de similitude, se informa, apenas, sim ou não, se estão ou não formadas, não havendo como visualizar se teriam as mesmas qualidades ou características.

V- Embora da impugnação conste da necessidade de reajuste de valores de 2012 para 2007, no documento técnico não se verifica da referência temporal de tais valores, muito menos se comprova.

VI- Aplicou-se fator de redução para ajuste de valores, elemento que não demonstra o real valor de mercado na época solicitada, pois, as melhorias ou deteriorações de benfeitorias públicas ou privadas, como por exemplo, estradas, asfalto, rede de energia, construções de usinas, entre outros, influenciam nos valores dos imóveis, que poderão aumentar ou diminuir, independentemente dos índices de correção monetária.

No que diz à comprovação dos valores da terra nua, mesmo que o Laudo Técnico apresentado não atendesse aos requisitos legais, pelo fato de que não havia fazendas com o tamanho e características similares aos do imóvel em questão, analisando os autos do processo, conforme mencionado pelo recorrente, no termo de intimação fiscal enviado ao contribuinte, foi sugerido ao mesmo que, alternativamente, poderia 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.

Ao se debruçar sobre os argumentos apresentados pelo recorrente neste recurso, confrontando com as diligências efetuadas pelo mesmo para confirmar a validade das informações carreadas aos autos pelo laudo de avaliação, apresentado por ocasião da impugnação, como por exemplo, a declaração do Sindicato dos Produtores Rurais de Carrancas, onde são apresentados os valores de avaliação da propriedade do recorrente, compatível com os valores do laudo de avaliação, além da escrituras emitidas pelos cartórios de operações de vendas compatíveis com o laudo de avaliação e da declaração da EMATER – MG e, considerando que não há na região propriedades em situações similares de tamanho e qualificações compatíveis com o imóvel em questão, tem-se que assiste razão ao recorrente, no sentido de ser mantido o valor da terra nua, conforme apresentado pelo laudo de avaliação.

Além do mais, no que diz respeito ao ajuste do valor de mercado do ano de 2012, para o ano de 2007, o laudo menciona que, para a determinação dos valores de VTN para os anos de referências de 2007 a 2008 (1º de janeiro), foram utilizados dados referentes ao histórico de valor de mercado na região do imóvel objeto de avaliação elaborado pela FAEMG, em conjunto com a Tabela do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Contadoria Judicial da Comarca de Belo Horizonte de 06/2012. Entendo que o profissional, ao elaborar o laudo técnico, foi coerente, pois baseou-se em informações prestadas por órgãos oficiais, que, até que se prove o contrário, devem ter analisado todos os fatores que influenciariam na determinação dos valores encontrados, não tendo porque desmerecê-los.

## 2 - Discordância quanto ao Grau de Utilização da propriedade

Analisando as insurgências do recorrente neste item, tem-se que o contribuinte, ao declarar a área ocupada com benfeitoria de 3 hectares, o grau de utilização da propriedade seria de 64,43% ( $742,9 / 1.153 \text{ ha} \times 100$ ), cuja alíquota, de acordo com a tabela de cálculo da alíquota do Imposto Territorial Rural, seria de 3,4%. A decisão recorrida, considerou como área ocupada com benfeitoria, a área calculada de acordo com o laudo de avaliação apresentado, no caso, 15,0 hectares. Por conta disso, o novo grau de utilização da propriedade, segundo a decisão recorrida, passou a ser de 65,1% ( $742,9 / 1.141 \text{ ha} \times 100$ ), cuja a alíquota de tributação, passa a ser de 1,6%. Por conta da redução da alíquota, o valor inicial da autuação foi reduzido de R\$ 77.972,39 para R\$ 36.356,39.

Senão, vejamos a seguir a tabela de aplicação da alíquota com base no percentual do Grau de Utilização (GU), a seguir apresentada:

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (em hectares)	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
	Até 30	Maior que 30 até 50	Maior que 50 até 65	Maior que 65 até 80	Maior que 80
Até 50	1,00	0,70	0,40	0,20	0,03
Maior que 50 até 200	2,00	1,40	0,80	0,40	0,07
Maior que 200 até 500	3,30	2,30	1,30	0,60	0,10
Maior que 500 até 1.000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1.000 até 5.000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Acima de 5.000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Conforme anteriormente apresentado, quanto aos argumentos do recorrente de que seja utilizado o grau de utilização conforme as declarações de exercícios anteriores e os elementos apresentados, entendo que não merecem prosperar estas alegações, haja vista o fato de que, que para fins de autuação, vale a área declarada pelo contribuinte na declaração em comento. Mesmo assim, considerando que a decisão recorrida acatou a alteração na área útil declarada para o valor constante do laudo de avaliação, entendo que deve ser mantida a área ocupada com benfeitoria constante do referido laudo, de 15,0 hectares, com a respectiva redução da alíquota de tributação de 3,4% para 1,6%, de acordo com o decidido pela decisão atacada.

#### Conclusão

Assim, tendo em vista tudo o que consta nos autos, bem como na descrição fatos e fundamentos legais que integram o presente, voto por conhecer do recurso, para no mérito, dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado.

(assinado digitalmente)

Francisco Nogueira Guarita