



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

<b>Processo nº</b>	10665.720609/2007-13
<b>Recurso nº</b>	344.824 Voluntário
<b>Acórdão nº</b>	<b>2201-01.516 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária</b>
<b>Sessão de</b>	08 de fevereiro de 2012
<b>Matéria</b>	ITR
<b>Recorrente</b>	JOSÉ MESSIAS DE FARIA
<b>Recorrida</b>	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2003

Ementa:

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PROVA MEDIANTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REVISÃO. Cabe revisão do valor arbitrado do VTN, quando questionado pelo contribuinte, mediante a apresentação de laudo técnico de avaliação elaborado por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, nos termos do parágrafo 4º do artigo 3º da Lei 8.847/94.

Recurso Voluntário Negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do relatório e votos que integram o presente julgado. Vencido(a)s o(a) Conselheiro(a) Rayana Alves de Oliveira França (relatora). Designado para elaborar o voto vencedor o conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa.

(assinado digitalmente)

FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA JUNIOR – Presidente

(assinado digitalmente)

RAYANA ALVES DE OLIVEIRA FRANÇA – Relatora

EDITADO EM: 13/03/2012

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Pedro Paulo Pereira Barbosa, Rayana Alves de Oliveira França, Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe, Gustavo Lian Haddad e Francisco Assis de Oliveira Júnior (Presidente).

## Relatório

Contra o contribuinte acima identificado, foi lavrado Auto de Infração (fls.01/02) para exigir crédito tributário de ITR, exercício 2003, no montante total de R\$89.129,89, incluído multa de ofício de 75% e juros de mora, calculados até 31/08/2007, incidentes sobre o imóvel rural, denominado "Estância Nossa Senhora Aparecida", (NIRF nº 4.091.568-9), localizado no Município de Morada Nova de Minas/MG, com área de 2.134,2ha.

Conforme se depreende do Demonstrativo de Apuração de ITR (fls.03), que acompanhou o Auto de Infração foi alterado, com base na tabela SIPT (fls.05) valor do VTN do imóvel declarado de R\$ 5.513,00 (R\$ 2,58 por hectare) para R\$640.260,00 (R\$ 300,00 por hectare).

Da tabela SIPT apresentada, com a respectiva aptidão agrícola (fls.05), verifica-se que o valor utilizado para arbitragem de R\$300,00/ha, foi o menor valor constante da tabela e menor do que o VTN médio declarado na região de R\$336,09ha.

Cientificado do lançamento, o contribuinte apresentou tempestivamente impugnação, acostada às fls.19/21, acompanhada dos documentos de fls.22/38, cujos principais argumentos estão sintetizados pelo relatório do Acórdão de primeira instância, o qual adoto, nesta parte:

- *informa que adquiriu o imóvel em 12.03.2003 e que em 23.09.2003 entregou a DITR mantendo informado o mesmo valor da terra nua que vinha sendo informado pelo antigo proprietário;*
  - *quando intimado a apresentar Laudo de Avaliação, entrou em contato com o proprietário atual do imóvel (DE2/K3 Participações c administração Ltda), já que o mesmo não mais lhe pertence desde 2005, pois não teria acesso à propriedade o que o impedia de autorizar um profissional para proceder à execução dos trabalhos da avaliação;*
  - *foi informado por diretores da proprietária atual do imóvel, que receberam a mesma intimação e que a empresa já havia contratado um profissional para executar a avaliação de acordo com a NBR 14653-3;*
  - *ressalta que a atual proprietária do imóvel agregou a área que foi adquirida dele de 2.134,2 ha., a uma outra propriedade, e que essa propriedade final possui área total de 4.976,0 ha.;*
  - *informa que solicitou a proprietária atual do imóvel cópia completa do Laudo de Avaliação;*
  - *esclarece que o profissional contratado chegou a um preço da terra nua de R\$100,00/ha, que seria a divisão de R\$497.600,00 por 4.976,0 ha. (Área atual do imóvel),*
- ressaltando que na região existem áreas montanhosas com má topografia e má qualidade do solo;*

- considerando o valor apontado pelo engenheiro responsável, chega-se ao VTN da propriedade em 2003 de R\$213.420,00, ou seja, 2.134,2 ha x R\$100,00/ha;

- por fim, requer seja acolhida a impugnação para que seja cancelado o arbitramento demonstrado pela Receita Federal e acolhendo os valores constantes do Laudo de Avaliação.

Após analisar a matéria, os Membros da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília/DF, acordaram, por unanimidade de votos, em julgar procedente o lançamento, nos termos do Acórdão DRJ/BSA nº03-27.339, de 15 de outubro de 2008, fls.49/54, deixando de acolher o Laudo apresentado pelo contribuinte em sua impugnação, pela seguinte razões, *in verbis*:

*"No presente caso, não há como acatar o VTN declarado pelo contribuinte e nem acatar o VTN apresentado no Laudo, pois entendo que o teor do documento trazido aos autos, observados os dados do SIPT, não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe, uma vez que não segue as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT, não demonstrando, de forma clara e inequívoca, o valor fundiário do imóvel A época do fato gerador do ITR/2003 (1º.01.2003), além de ter por base um imóvel de 4.976,0 ha, resultante da agregação da Área original do imóvel, em 2003, de 2.134,2 ha, a uma outra propriedade, além disso tem-se que não há qualquer menção quanto A data a que se refere à avaliação, mas somente a data de sua elaboração.*

*De fato, o laudo de fls. 27/36 é por demais sucinto, não obedecendo metodologia prevista na Lei nº 9.393, de 1996 (art. 10, § 1º, inciso I), para o cálculo do VTN, não atendendo, também, aos requisitos estabelecidos nas normas da NBR 14.653-3, no que tange A vistoria, coleta de dados, diagnóstico de mercado, escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação, tratamento dos dados de mercado e cálculo do valor do imóvel, em especial o atendimento da exigência de o Laudo possuir fundamentação e grau de precisão II, conforme, inclusive, consta da intimação.*

*Também, o autor do trabalho não fez, de maneira objetiva, a comparação qualitativa das características particulares do imóvel em comparação com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, não evidenciando, de forma inequívoca, que o mesmo possui características particulares desfavoráveis diferentes das características gerais da microrregião de sua localização, para fins de justificar a alteração do VTN arbitrado pela autoridade fiscal, com base nos valores apontados no SIPT.*

*Portanto, no presente caso é preciso reconhecer que o Laudo de Avaliação juntado As fls. 27/36 não atende aos requisitos essenciais das normas da ABNT não servindo para autorizar a revisão do VTN arbitrado pela autoridade fiscal, com base nos valores apontados no SIPT para o município de Morada Nova de Minas — MG, inclusive VTN médio/ha apurado no universo das DITR, como já exposto.*

*Mesmo na hipótese aventada pelo contribuinte de se adotar o VTN constante do Laudo, ocorre que a exemplo do VTN/ha originariamente declarado, esse VTN/ha apontado pelo autor do trabalho, de R\$ 100,00/ha (R\$497.600,00: 4.976,0 ha), também se encontra muito abaixo dos VTNs relacionados no SIPT, equivalendo a menos de 34% dó menor valor nele apontado, para terras de campos (R\$300,00/ha), além de corresponder a apenas 29,7% do VTN médio por hectare, apurado no universo das DITRs, de R\$ 336,09, referentes aos imóveis localizados no município de Município de Morada Nova de Minas — MG, para o ano de 2003, de forma que 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.*

*Em se tratando do Valor da Terra Nua, caberia ser comprovado o seu valor, tendo por base a Área do imóvel na data do fato gerador (1º.01.2003), por meio de "Laudo Técnico de Avaliação" emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART, devidamente anotada no CREA, nos termos da Norma de Execução Cofis nº 003, de 29 de maio de 2006, aplicável ao exercício de 2003, que atenda, ainda, aos requisitos das Normas da ABNT (atual NBR 14.653-3) com fundamentação c grau de precisão II, principalmente no que diz respeito à metodologia utilizada e As fontes consultadas, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º de janeiro de 2003, além da existência de características particulares desfavoráveis, como aventado pela impugnante, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, cabendo ressaltar que tal documento deveria ter sido apresentado junto à sua impugnação, considerando que não foi apresentado em resposta à intimação inicial efetuada pela autoridade fiscal.*

*Não tendo sido apresentado Laudo de Avaliação, acompanhado da necessária Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, elaborado de acordo com as normas da ABNT com as exigências apontadas anteriormente, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º.1.2003, está compatível com a distribuição das suas áreas, de acordo com as suas características particulares e classes de exploração, não cabe alterar o VTN arbitrado pela autoridade fiscal.*

*Assim sendo, entendo que deva ser mantida a tributação do imóvel com base no VTN de R\$ 640.260,00, arbitrado pela fiscalização com base no menor valor apontado no SIPT (R\$ 300,00 por hectare)."*

Cientificado da decisão da DRJ em 15/12/2008 (fls. 58-verso), o interessado apresentou na data de 14/01/2009, tempestivamente, o Recurso Voluntário de fls.59/62, através do qual apresenta novo Laudo de Técnico Avaliação (fls.68/80) devidamente acompanhado de ART (fls.79), em consonância com as normas da ABNT - NRB 14.653-3, alegando que:

- O novo laudo demonstra, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, de R\$ 95,00/ha, a preço da época do fato gerador do imposto (1º.01.2003);

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 13/03/2012 por RAYANA ALVES DE OLIVEIRA FRANCA, Assinado digitalmente em

24/04/2012 por FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA JUNI, Assinado digitalmente em 13/03/2012 por RAYANA ALV

ES DE OLIVEIRA FRANCA, Assinado digitalmente em 19/04/2012 por PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA

Impresso em 24/04/2012 por JOSE ROBERTO DE FARIA - VERSO EM BRANCO

- 
- Foi infeliz ao manter na sua declaração de ITR o mesmo valor que vinha sendo informado pelo antigo proprietário;
  - Protesta pelo acolhimento do novo laudo apresentado, justificando:

*"Reitero aqui, que na maior parte da propriedade (cerca de 70%) existem áreas montanhosas, com má topografia e má qualidade do solo, características desfavoráveis no VTN - Valor da Terra Nua.*

*Apesar de minha falha de não ter constado na DITR ano 2003, a propriedade possui uma área não tributável de "Reserva Legal" que representa 20% do imóvel, e ainda possui a área de "Preservação Permanente" da distância de até 100,00 mts, quando atinge a margem da represa, que somada a área de "Reserva legal" ocupa cerca de 800 hectares da propriedade, portanto devendo ser retificada a declaração original, excluindo estes 800 hectares de área não tributável.*

*Segue em anexo também, fotocópia da escritura pública de compra e venda do imóvel, lavrada em 08/04/2005, referente alienação do imóvel que efetuei na ocasião para empresa (DE2/K3 Participações e Administração Ltda., CNPJ 25.684.234/0001-26), onde V.Sas., poderá constatar que o valor total da propriedade (incluso terra nua/benfeitorias), foi avaliada pela Prefeitura Municipal daquela localidade, bastante abaixo até da avaliação do profissional que contratamos para fazer o Laudo de Avaliação, DR. ELIMAR VIEIRA VAZ, CREA/MG 68.372/D."*

O contribuinte apresentou também Certidão da Prefeitura Municipal de Morada Nova de Minas, datada de 16/10/2007, certificando para fins de emissão de ITBI que valor do imóvel Fazenda Santa Quitéria, como área total de 4.976,00 (Quatro mil novecentos e setenta e seis) hectares de propriedade da DE2/K3 PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO LTDA. estava avaliado em R\$646.880,00, ou seja, R\$130,00 o metro.

O processo foi distribuído a esta Conselheira, numerado até as fls.85 (última).

É o relatório.

## Voto Vencido

Conselheira Rayana Alves de Oliveira França - Relatora

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade.  
Dele conheço.

Não há argüição de preliminar.

No mérito, a questão em análise versa sobre arbitramento do VTN - Valor da Terra Nua.

Na fase impugnatória o contribuinte apresentou laudo elaborado pelo novo proprietário da terra, que não foi acolhido pela decisão de primeira instância pelos motivos acima transcritos. Por esse laudo, o VTN do imóvel, acrescido de outra área foi fixado em R\$100,00.

Em seu recurso voluntário, o contribuinte traz novo laudo, referente apenas a parte do imóvel relativa ao lançamento e conforme ressalvado, o imóvel foi “*avaliado para o ano de 2003/2004, conforme solicitação do contratante.*”

Através do novo laudo, o valor avaliado do imóvel ficou em R\$95,00, inferior ao apresentado na impugnação, provavelmente porque o inicialmente apresentado trata de uma área maior e de mais expressivo valor econômico. Ressalte-se ainda que conforme informação colhida na Prefeitura, o valor do hectare do imóvel, acrescido de nova área era em 2007, de R\$130,00.

Analisando o Laudo apresentado, verifico que o mesmo está assinado por profissional competente e devidamente acompanhado de ART.

Para explicar a desvalorização do imóvel, frente a outros da região, assim consta a justificativa no item 6.2 — TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO IMÓVEL, do referido Laudo:

“*A topografia da região e especificamente do imóvel é inclinada e esta situada as margens do Rio Indaiá (Represa do Lago de Três Marias) (...).*”

Assim, entendo que não havendo elementos de prova adversos, o valor do novo laudo deve ser considerado para fins de arbitramento do VTN.

Diante do exposto, dou provimento parcial ao recurso para acolher o Laudo Apresentado em sede de Recurso Voluntário e considerar o VTN do imóvel, no valor de R\$95,00 por hectare.

(assinado digitalmente)  
Rayana Alves de Oliveira França

## Voto Vencedor

O Recurso atende aos pressupostos de admissibilidade. Dele conheço.

### Fundamentação

Divergi da relatora quanto ao acolhimento do laudo de fls. 68/77 como documento hábil a comprovar o valor do imóvel.

É que o referido laudo não atende a uma das condições básicas de validade para servir de parâmetro de avaliação, segundo, inclusive, orientação da própria ABNT: a apresentação de pesquisa de mercado.

Embora o documento refira-se a características do imóvel e faça outras considerações técnicas, não se manifesta sobre aquilo que é fundamental para a definição do valor do imóvel, que é a verificação dos preços praticados no mercado na alienação e aquisição de imóveis na mesma região e com características próximas. Sem esse requisito, o documento não pode ser considerado como um laudo técnico, sendo meramente opinativo.

Daí porque, divergindo da Relatora, não acato o referido documento como comprovação do VTN, devendo prevalecer, então, o valor arbitrado com base no SIPT.

#### Conclusão

Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de negar provimento ao recurso.

*(assinado digitalmente)*  
Pedro Paulo Pereira Barbosa