



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

**Processo nº** 10670.000970/2009-12  
**Recurso nº** 885.621 Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-01.943 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 14 de agosto de 2012  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** SAO JOAQUIM FLORESTAL LTDA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO. ARBITRAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). UTILIZAÇÃO DO VTN MÉDIO POR APTIDÃO AGRÍCOLA FORNECIDO PELA SECRETARIA ESTADUAL DE AGRICULTURA.

Deve ser mantido o Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado pela fiscalização, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), cujo levantamento foi realizado mediante a utilização dos VTN médios por aptidão agrícola, fornecidos pela Secretaria Estadual de Agricultura, mormente, quando o contribuinte não comprova e nem demonstra, de maneira inequívoca, através da apresentação de documentação hábil e idônea, o valor fundiário do imóvel e a existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, Por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. Votaram pelas conclusões os Conselheiros Rafael Pandolfo, Odmir Fernandes e Pedro Anan Junior.

(Assinado digitalmente)

Nelson Mallmann – Presidente

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez – Relator

Composição do colegiado: Participaram do presente julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Rafael Pandolfo, Antonio Lopo Martinez, Odmir Fernandes, Pedro Anan Júnior e Nelson Mallmann. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Helenilson Cunha Pontes.

## Relatório

Em desfavor da contribuinte, SAO JOAQUIM FLORESTAL LTDA foi emitido, em 08/06/2009, o Auto de Infração/anexos de fls. 01/13, consubstanciando o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício de 2005, referente ao imóvel denominado "Fazenda Flores e Outras", cadastrado na RFB, sob o nº 1.322.296-1, localizado no Município de Januária — MG.

O crédito tributário apurado pela autoridade fiscal compõe-se de diferença no valor do ITR de R\$ 4.674,89 que, acrescida dos juros de mora, calculados até 30/06/2009 (R\$ 2.148,11) e da multa proporcional (R\$ 3.506,16), perfaz o montante de R\$10.329,16.

Após a emissão do necessário Mandato de Procedimento Fiscal — MPF nº 0610800-2008-00316-6, a Contribuinte foi intimada (fls. 21/23) para, relativamente a sua DITR, do exercício de 2005, apresentar os seguintes documentos de prova:

01 — cópia do (s) título (s) de domínio, ou cópia da (s) matrícula (s), ou certidão atualizada do CRI;

02 — cópia da planta e memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional habilitado, com ART anotada no CREA e de acordo com as normas da ABNT, contendo, inclusive, as benfeitorias com identificação das referidas áreas ou escritura pública/documento particular de compra e venda onde estejam discriminadas tais benfeitorias;

03 — para comprovação da área de reserva legal, laudo técnico emitido por engenheiro agrônomo ou florestal acompanhado de ART e de acordo com as normas da ABNT;

04 — certidão do IBAMA ou de outro órgão público ligado à preservação florestal, ambiental ou ecológica, se for o caso;

05 - cópia da o Ato Declaratório Ambiental - ADA requerido junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Ibama.

06 — certidão do registro imobiliário ou cópia da matrícula do imóvel, com a averbação da reserva legal (art. 16 e 44 da Lei 4.771/65 - Código Florestal);

07 — para comprovação das respectivas áreas declaradas como utilizadas na produção vegetal/com reflorestamento, laudo técnico descritivo emitido por engenheiro agrônomo ou civil acompanhado da ART e de acordo com as normas da ABNT, acompanhado dos documentos hábeis para comprovação do armazenamento e/ou comercialização dos produtos produzidos, e

08 - laudo de avaliação, elaborado por profissional habilitado (engenheiro agrônomo/florestal), com ART devidamente anotada no CREA, e de acordo com a NBR 14.653 da ABNT demonstrando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel, devidamente comprovadas, sob pena de arbitramento

de novo VTN com base no SIPT da RFB, cujos valores constam demonstrados, por aptidões agrícolas.

Em atendimento, foi apresentada a correspondência de fls. 26, acompanhada dos documentos de fls. 27/39, 40/41, 42/57, 58, 59/62 e 63/82.

Depois de analisados esses documentos, juntamente com os dados constantes da correspondente DITR/2005 (extrato de fls. 17/20), a autoridade fiscal resolveu rejeitar o VTN declarado de R\$ 309.909,00 ou R\$ 14,20/ha, que entendeu subavaliado, arbitrando-o em R\$ 1.527,967,00 (R\$ 70,001ha), com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, com conseqüente aumento do VTN tributado, disto resultando imposto suplementar de R\$4.674,89, conforme demonstrado às fls. 10/11.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais da infração, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 04, 05 e 07/09.

#### Da Impugnação

• Cientificada do lançamento, em 1910612009 (AR de fls. 84), a interessada, através de advogado e procurador legalmente constituído (às fls. 91), postou sua impugnação, em 17107/2009 (envelope de fls. 92), anexada às fls. 86/90. Em síntese, alega e requer o seguinte:

- fez a identificação da contribuinte, falou sobre a tempestividade da impugnação e fez um breve relato dos fatos e das irregularidades apontadas pela autoridade fiscal para justificar o lançamento suplementar, bem como da legislação utilizada para fundamentar o lançamento;

- discorreu sobre lançamento tributário, sobre ato vinculado, sobre legalidades dos atos administrativos; trazendo, nesse sentido, ensinamento do ilustre Celso Antônio Bandeira de Melo;

- que no presente caso, a autoridade administrativa não observou os ditames legais atinentes ao ITR

- não deve prevalecer o VTN/ha lançado pela autoridade fiscal, para o exercício de 2005, de R\$ 70,00/ha, pois se trata de imóvel situado no norte de Minas Gerais, sendo composto por uma baixada de areão (pedras e areia), que para ser cultivada existe bastante investimento financeiro e tecnológico. Trata-se de uma região bastante carente, de chuvas escassas e com solo bastante pobre para o desenvolvimento de qualquer atividade econômica;

- pelas razões acima explicitadas, baseadas ainda no laudo juntado às fls. 63/82, o mesmo não deve prevalecer, uma vez que o valor declarado pela contribuinte, para esse exercício, foi de R\$ 14,20 o hectare, tendo recolhido o tributo regularmente;

- não procede a alegação do autuante, de que foi apresentado laudo de avaliação, porém com valores referentes a dezembro de 2008. Observa-se que o laudo, apesar de ter sido datado de 2008, foi elaborado com base em dados colhidos no período da época, ou seja, de 2004 a 2006;

Ia - verifica-se, inclusive às fls. 68, 69, 74 e 76, que os dados para levantamento dos valores em questão foram baseados no período em que se trata o exercício do ITR ora discutido; ---

- convém ressaltar, ainda, que mesmo informando valores atuais, é certo que à época da DITR ora discutida, qual seja, 2005, o imóvel era ainda menos valorizado, uma vez que os mesmos são reajustados também com base nos índices inflacionários;

- insiste na nulidade do procedimento fiscal, citando lição extraída da obra de HELY LOPES MEIRELLES (Direito Administrativo Brasileiro, 23ª Edição, São Paulo, 1998);

- o que houve foi mera confusão por parte da autoridade fiscal, já que baseadas em dados obtidos no mesmo período em que fora emitida a DITR/2005;

- ultrapassado o entendimento de que o referido auto de infração deve ser cancelado, será necessária realização de prova pericial no local, para corroborar tecnicamente os dados já trazidos no laudo apresentado pela impugnante, e

- por fim, requer o cancelamento do presente auto de infração e acaso, esse entendimento seja ultrapassado, requer seja deferida a produção de prova pericial e testemunhal para comprovação dos fatos trazidos aos autos pela impugnante.

A DRJ ao apreciar os argumentos do contribuinte, entendeu que o lançamento está correto, nos termos da ementa a seguir:

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

*Exercício: 2005*

*DO PROCEDIMENTO FISCAL*

*O procedimento fiscal foi instaurado de acordo com a legislação vigente, possibilitando ao contribuinte exercer plenamente o contraditório e a ampla defesa, não havendo que se falar em qualquer irregularidade capaz de macular o lançamento.*

*DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO*

*Caracterizada, a subavaliação do valor da terra nua, informado na DITR/2005, o VTN/ha poderá ser arbitrado pela RFB, com base no SIPT, nos termos da Lei nº 9.393/1996. A possibilidade de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT, depende da apresentação de "Laudo Técnico de Avaliação" emitido por profissional habilitado ou empresa de reconhecida capacitação técnica, devidamente anotado no CREA, demonstrando, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2005, bem como a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar a revisão pretendida.*

*Impugnação Improcedente*

*Crédito Tributário Mantido.*

Insatisfeito, o interessado interpõe recurso tempestivo, reiterando os mesmos argumentos da impugnação. Enfatiza particularmente o valor da terra nua.

*É o relatório.*

## Voto

Conselheiro Antonio Lopo Martinez, Relator

O presente recurso voluntário reúne os pressupostos de admissibilidade previstos na legislação que rege o processo administrativo fiscal e deve, portanto, ser conhecido por esta Turma de Julgamento.

### Do VTN

Quanto à discussão em torno do VTN, sabe-se que os dados constantes do SIPT são genéricos para a região, e alimentados em grande parte por informação de outros órgãos e também pelas Prefeituras, mas sempre de forma agregada.

Ocorre entretanto que o recorrente não apresentou qualquer documentos relativos ao exercício do lançamento que evidencie que os valores arbitrados não correspondem a realidade dos fatos. Deste modo, entendo que não demonstrada a existência de eventuais características particulares desvantajosas que desvalorizem o imóvel, prevalecem os valores constantes do SIPT - Sistema de Preços da Terra. Acrescente-se por pertinente que no documento de fls. 14, indica-se os critérios para cálculo do VTN médio, incluindo ali a aptidão agrícola.

No que diz respeito ao Valor da Terra Nua para fins de apuração do ITR, o artigo 8º, da Lei nº 9.393, de 1996, determina que ele refletirá o preço de mercado de terras apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto avaliação da terra nua a preço de mercado.

Uma vez que o contribuinte não apresentou o laudo contemporâneo ao exercício do lançamento, elaborado por profissional devidamente cadastrado, foi arbitrado o valor do VTN com base nas informações constantes da IN 42/97, Entendo que os valores da IN podem ser utilizados nesse caso, uma vez que o Recorrente não apresentou laudo técnico de avaliação onde se demonstra de maneira técnica e clara o valor de hectare do imóvel objeto de lançamento. Desta forma, não há como acolher os argumentos do recorrente no tocante ao VTN.

Na análise da matéria assim se pronunciou com pertinente a autoridade de primeira instância:

*Para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (001/2005, art. 1º caput e art. 8º § 2º da Lei 9.393/96), a contribuinte foi intimada a apresentar 'laudo de avaliação', elaborado por profissional habilitado (engenheiro agrônomo/florestal), com ART devidamente anotada no CREA, e de acordo com a NBR 14.653 da ABNT demonstrando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel, devidamente comprovadas sob pena de arbitramento de novo VTN com base no SIPT da RFB.*

*Apesar de a contribuinte ter apresentado, em atendimento à essa Intimação Fiscal, o "Laudo Técnico de Avaliação" (às fls. 63/82), elaborado pelo Engenheiro Florestal Amerino Machado França, com ART devidamente anotada no CREA, doc./cópia de fls. 59/60, o mesmo foi desconsiderado pela autoridade fiscal, por entender que esse laudo apresentava valores referentes a dezembro de 2008, quando o que se busca é o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2005, conforme, alias, descrito às fls. 07/09.*

*Por sua vez, a requerente, além de pretender a nulidade do lançamento, conforme abordado anteriormente, insiste na aceitação desse documento de prova, para fins de revisão do VTN arbitrado, pois o laudo, apesar de ter sido datado de 2008, foi elaborado com base em dados colhidos no período da época, ou seja, de 2004 a 2006, acrescentando que mesmo admitindo-se que parte dos valores nele apontados se referiram ao ano de 2008, certo é que em 2005, o imóvel era ainda menos valorizado, considerando-se a aplicação de índices inflacionários.*

*Ocorre que, procedendo-se a análise desse laudo de avaliação, de fls. 63/82, formo convicção de que o mesmo não se mostra documento hábil para demonstrar, de forma convincente, o valor da terra nua (VTN) da "Fazenda Flores e Outras / Fazenda Dona Irene", a preços de 1º/01/2005, que, em última análise, é o que se busca nos autos.*

*Nota-se, no que diz respeito à avaliação propriamente dita, que apesar de o autor do trabalho ter utilizado o método comparativo de dados de mercado, o mesmo não pesquisou dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, obtidos na mesma região geoeconômica, limitando-se a colher, na internet, dados de um único imóvel rural, ofertado em 14/03/2006, localizado no município de Bonito de Minas — MG, além de levar em consideração, como fonte de pesquisa de preços de terras (médio, máximo e mínimo), praticados no Estado de Minas Gerais, informações constantes de tabelas extraídas da internet ([www.fazonline.com.br/asp/preço\\_ha.asp](http://www.fazonline.com.br/asp/preço_ha.asp) . 28/09/2004).*

*Portanto, conclui-se que foi utilizado como fonte de pesquisa de preços apenas um dado de mercado e uma tabela genérica, com valores, para terras entre 101 a 10.000,0 ha, localizadas no Estado de Minas Gerais, onde se enquadra o imóvel avaliado, variando de R\$ 198,00/ha (mínimo) até R\$ 2.778,00/ha (máximo), o que prejudica, em muito, a avaliação realizada, em termos de fundamentação e precisão, além de esses valores estarem acima do VTN/ha utilizado para fins de arbitramento.*

*Registre-se que o item 7.4.3 da NBR 14.653-3 dispõe sobre a necessidade de investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis sobre negócios realizados e ofertas que sejam contemporâneos à data de referência e que as fontes devem ser diversificadas. 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,*

*- . obtidos na mesma região geoeconômica, e ainda, caso os dados sejam fornecidos com opiniões subjetivas, que sejam visitados todos os imóveis que foram tomados como referência, dentre outros.*

*Acrescente-se, ainda, que apesar de o autor do trabalho ter adotado, como valor venal da terra nua, o valor mínimo então apurado, de R\$ 461.358,68 ou R\$ 21,141ha, para um valor venal do imóvel (VTI) de R\$ 542.000,00, incluindo-se nesse montante o valor correspondente ao maciço florestal inventariado, de R\$ 64.719,55, que não cabe ser considerado para efeitos tributários (vide metodologia prevista no art. 10, § 1º, inciso I, alíneas "a" e "d", da Lei 9.393/96), calculou e justificou a atribuição de um valor de liquidação forçada para o imóvel, de R\$ 348.000,00, deixando registrado que esses valores foram apurados para a presente data, que se pressupõe seja a data de emissão do laudo (dezembro de 2008).*

*Assim, além das restrições apontadas anteriormente em relação aos dados de mercado pesquisados, também não está devidamente demonstrado o VTN que se pretende adotar para o imóvel avaliado, como valor de mercado, a preços de 1º/01/2005, com base nesse laudo de avaliação.*

Uma vez que não foi apresentado pelo recorrente Laudo Técnico de Avaliação que atendesse as condições elencadas pela norma da ABNT e que fosse relativo ao exercício em apreciação. Não há, portanto, como alterar o valor da terra nua apurado no lançamento.

Ante ao exposto, voto por negar provimento ao recurso.

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez