



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



**Processo nº** 10675.722291/2014-15  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-008.063 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 17 de janeiro de 2020  
**Recorrente** GUILHERME SCALON  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2009

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL (PAF). PERÍCIA. CONHECIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO. SUBSTITUIÇÃO DE PROVA DOCUMENTAL. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO..

A perícia não se presta para substituir provas que deveriam ter sido apresentadas pelo sujeito passivo por ocasião da impugnação, pois sua realização pressupõe a necessidade do julgador conhecer fato que demande conhecimento especializado.

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO. APTIDÃO AGRÍCOLA. EXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE.

Mantém-se o arbitramento com base no SIPT, quando o VTN apurado observar o requisito legal da aptidão agrícola, e o Recorrente deixar de refutá-lo mediante laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, nos termos estabelecidos pela ABNT.

PAF. JURISPRUDÊNCIA. VINCULAÇÃO. INEXISTÊNCIA.

As decisões judiciais e administrativas, regra geral, são desprovidas da natureza de normas complementares, tais quais aquelas previstas no art. 100 do CTN, razão por que não vinculam futuras decisões deste Conselho.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira – Presidente.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz - Relator.

Participaram da presente sessão de julgamento os Conselheiros: Denny Medeiros da Silveira, Márcio Augusto Sekeff Sallem, Ana Cláudia Borges de Oliveira, Luis Henrique Dias Lima, Renata Toratti Cassini, Gregório Rechmann Júnior, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos e Francisco Ibiapino Luz

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão de primeira instância, que julgou improcedente a impugnação apresentada pelo Contribuinte com o fito de extinguir crédito tributário constituído mediante notificação de lançamento.

### Notificação de Lançamento e Impugnação

Por bem descrever os fatos e as razões da impugnação, adoto o relatório da decisão de primeira instância – Acórdão n.º 03-082.484 - proferido pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília - DRJ/BSB (e-fls. 548 a 555), transcrito a seguir:

#### Da Autuação

Pela Notificação de Lançamento n.º 06109/00049/2014, de fls. 02/06, do exercício de 2009, emitida em 15/09/2014, o contribuinte identificado no preâmbulo foi intimado a recolher o crédito tributário, no montante de **R\$ 8.243,67**, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), do exercício de 2009, acrescido de multa lançada (75%) e juros de mora, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Santa Vitória” (**NIRF 1.537.551-0**), com área declarada de **940,0 ha**, localizado no município de Ituiutaba-MG.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2009, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal N.º 06109/00027/2014 (fls. 08/11), entregue ao contribuinte em 25/03/2014 (AR de fls. 452). Por meio do referido Termo, solicitou-se ao contribuinte que apresentasse, além dos documentos inerentes à comprovação dos dados cadastrais relativos a sua identificação e do imóvel (matrícula atualizada e CCIR/INCRA), os seguintes documentos:

- notas fiscais do produtor; notas fiscais de insumos, certificado de depósito (em caso de armazenagem de produto), contratos ou cédulas de crédito rural ou outros documentos comprobatórios, para comprovação da área ocupada com produtos vegetais no período de 01/01/2008 a 31/12/2008;
- fichas de vacinação expedidas por órgão competente, acompanhadas das notas fiscais de aquisição de vacinas; demonstrativo de movimentação de gado/rebanho (DMG/DMR emitidos pelos Estados); notas fiscais de produtor referente a compra/venda de gado, para comprovação do rebanho existente no período de 01/01/2008 a 31/12/2008;
- Laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecida na NBR 14.653 da ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo, 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 2009, a preço de mercado. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do SIPT da RFB, nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel, para 1º de janeiro de 2009, no valor de:

Pastagem/Pecuária R\$ 8.200,00

Cultura/Lavoura R\$ 9.200,00

Campos R\$ 7.200,00

Matas R\$ 5.000,00

Foram apresentados os documentos de fls. 12/451.

Procedendo a análise e verificação das informações recebidas e dos dados constantes na DITR/2009, a Autoridade Fiscal manteve as áreas de preservação permanente (**3,6 ha**), de reserva legal (**71,8 ha**), de benfeitorias (**1,0 ha**), de produtos vegetais (**455,4 ha**) e de pastagens (**389,4 ha**); entretanto, alterou o Valor da Terra Nua (VTN) declarado de **R\$ 2.000.000,00 (R\$ 2.127,66/ha)** para o arbitrado de **R\$ 4.700.000,00 (R\$ 5.000,00/ha)**, com base no menor valor, por aptidão agrícola/ha (terras de matas) constante no SIPT, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, para os imóveis rurais localizados no município de Ituiutaba, com conseqüente aumento do VTN tributável, resultando no imposto suplementar de **R\$ 3.724,78**, conforme demonstrativo de fls. 05.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 03/04 e 06.

#### **Da Impugnação**

Cientificado do lançamento em **23/09/2014**, conforme Extrato do Processo de fls. 542 e AR de fls. 547, ingressou o contribuinte, em **22/10/2014** (fls. 464), com sua impugnação de fls. 464/471, instruída com os documentos de fls. 472/541, alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- faz um breve relato da ação fiscal;
- informa que, atendendo à intimação, apresentou todos os documentos exigidos, dentre eles o Laudo de Avaliação do imóvel, para o exercício correspondente, contudo, o Auditor Fiscal interpretou que o Laudo não se referia ao valor do imóvel em 01/01/2009;
- ressalta que, analisando o referido Laudo, pôde precisar com segurança que a avaliação lá contida contempla o valor do imóvel por todo o período do ano de 2009, correspondente a R\$ 1.350.610,00;
- entende que é necessário compreender que imóvel rural não é ação de bolsa de valores, as quais oscilam constantemente, mas sim um bem cujo valor perdura por certo espaço de tempo;
- informa que o Auditor Fiscal não apontou quais os itens da NBR 14.653 que o Laudo não atendeu;
- enumera os itens da referida Norma que foram atendidos no Laudo de Avaliação;
- afirma que o valor informado na DITR/2009, de R\$ 2.000.000,00, foi bem superior ao valor apurado no Laudo Técnico, de R\$ 1.350.610,00, portanto, deve ser mantido o valor declarado a título de VTN, sendo procedido o cancelamento do lançamento ora impugnado;
- propugna pela tempestividade na apresentação de sua impugnação;
- por fim, requer seja reconhecida a validade técnica do Laudo de Avaliação apresentado, bem como seja procedido o cancelamento do Lançamento nº 06109/00049/2014, arquivando-se o presente processo, além de que protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, sem exceção.

(destaque no original)

#### **Julgamento de Primeira Instância**

A 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília, por unanimidade, julgou improcedente a contestação do Impugnante, nos termos do relatório e voto registrados no Acórdão recorrido, cuja ementa segue transcrita (e-fls. 548 a 555):

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

Exercício: 2009

**DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.**

Para fins de revisão dos VTN arbitrados pela fiscalização, com base nos VTN/ha apontados no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, à época do fato gerador do imposto, e que esteja acompanhado da necessária Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

**DA INSTRUÇÃO DA PEÇA IMPUGNATÓRIA.**

A impugnação deve ser instruída com os documentos em que se fundamentar e que comprovem as alegações de defesa, precluindo o direito de o contribuinte fazê-lo em outro momento processual.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido.

(destaque no original)

**Recurso Voluntário**

Discordando da respeitável decisão, o Sujeito Passivo interpôs recurso voluntário, basicamente repisando os argumentando apresentados na impugnação, cuja essência relevante para a solução da presente lide, em síntese, traz (e-fls. 562 a 571):

1. preliminar de tempestividade do recurso;
2. o Sistema de Preço de Terras (SIPT) foi eleito como fator intangível frente as demais provas acostadas aos autos, pois as formalidades técnicas prevaleceram sobre o VTN declarado inicialmente;
4. cabe ao fisco fiscalizar a materialidade do fato, e não afastar a prova apresentada somente por falta do cumprimento dos requisitos da ABNT, como também por não se tratar do período referente ao fato gerador;
5. ainda que se tenha considerado o menor VTN por aptidão agrícola para os imóveis localizados no correspondente município, referida avaliação não corresponde à realidade da fazenda autuada, que é composta de “terras fracas”;
6. a elucidação da matéria carece de perícia técnica;
7. discorre acerca de doutrina e jurisprudência perfilhadas à sua pretensão.

É o relatório

**Voto**

Conselheiro Francisco Ibiapino Luz - Relator

**Admissibilidade**

O recurso é tempestivo, pois a ciência da decisão recorrida se deu em 27/11/2018 (e-fl. 561), e a peça recursal foi recebida em 20/12/2018 (e-fl. 562), dentro do prazo legal para sua interposição. Logo, já que atendidos os demais pressupostos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, dele tomo conhecimento.

**Preliminares**

Acatada a preliminar suscitada, haja vista a tempestividade do recurso.

**Delimitação da lide**

Previamente à apreciação de mencionada contenda, trago a contextualização da autuação, caracterizada pela discriminação das divergências verificadas entre as informações declaradas na DITR e aquelas registradas no "Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido" (e-fl. 5), nestes termos:

<b>Linha</b>	<b>Descrição</b>	<b>Declarado (DITR)</b>	<b>Apurado (NL/AI)</b>
21	Valor Total do Imóvel (R\$)	3.200.000,00	5.900.000,00

Consoante visto no relatório, já que o Sujeito Passivo não logrou êxito perante o julgamento de primeira instância, restou o litígio instaurado em sua integralidade, cuja matéria se refere ao arbitramento do VTN com base nos valores constantes no SIPT - Sistema de Preços de Terra.

Posta assim a questão, passo à análise da controvérsia suscitada.

**Mérito****Solicitação de perícia técnica**

O Recorrente alega a necessidade da realização de diligência a fim de comprovar o VTN apurado no laudo apresentado na fase recursal, o que não se justifica à luz do Decreto nº 70.235, de 1972, arts. 18 e 28, nestes termos:

Art. 18. A autoridade julgadora de primeira instância determinará, de ofício ou a requerimento do impugnante, a realização de diligências ou perícias, quando entendê-las necessárias, indeferindo as que considerar prescindíveis ou impraticáveis, observando o disposto no art. 28, in fine. (Redação dada pela Lei nº 8.748, de 1993)

[...]

Art. 28. Na decisão em que for julgada questão preliminar será também julgado o mérito, salvo quando incompatíveis, e dela constará o indeferimento fundamentado do pedido de diligência ou perícia, se for o caso.

Do exposto, não vejo razão para deferir reportado pedido de perícia, pois sua realização tem por finalidade a elucidação de questões que suscitem dúvidas para o julgamento da lide, não podendo ser utilizada para a produção de provas que o contribuinte deveria trazer junto com a impugnação. No caso, inexistente matéria controversa ou de complexidade que justificasse um parecer técnico complementar, razão por que os documentos acostados aos autos são suficientes para a formação da convicção deste julgador.

Assim sendo, esta pretensão não pode prosperar, porquanto sem fundamento legal razoável.

**VTN - Arbitramento com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT**

De início, vale registrar que o VTN submetido a julgamento foi arbitrado pela autoridade fiscal com base no SIPT, apurado para o respectivo município, levando-se em conta a aptidão agrícola do imóvel (e-fl. 7).

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no nos art. 14, § 1o. da Lei nº 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Confira-se:

**Lei nº 9.393, de 1996:**

Art. 14. No 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.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios

**Lei nº 8.629, de 1993 (antes da MP nº 2.183-56, de 2001):**

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

[...]

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) localização do imóvel;
- b) capacitação potencial da terra;
- c) dimensão do imóvel.

**Lei nº 8.629, de 1993 (alterada peal MP nº 2.183-56, de 2001):**

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.

[...]

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

No cumprimento do dispositivo legal supracitado, foi editada a Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, aprovando o Sistema de Preços de Terra (SIPT), que tem por objeto dispor os valores de terra necessários, quando for o caso, ao arbitramento do VTN. Sua alimentação se dará a partir dos levantamentos realizados pelas secretarias de agricultura estaduais ou municipais, levando-se em consideração as peculiaridades dos correspondentes imóvel e município pesquisados.

Registre-se que este Conselho vem decidindo pela possibilidade de utilização do VTN calculado a partir das informações do SIPT, quando observado o requisito legal da **aptidão agrícola** do referido imóvel e o Recorrente deixar de refutá-lo mediante **laudo de avaliação**, revestido de rigor científico suficiente a firmar a convicção da autoridade julgadora, devendo estar presentes os **requisitos mínimos** exigidos pelas normas técnicas (NBR 14.653-1e NBR 14.653-3), definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os quais destacamos na sequência.

### NBR 14.653-1

Trata-se da **Parte 1 - Procedimentos gerais**, que fixa os requisitos básicos da avaliação de bens, como também determina as formalidades para a elaboração do correspondente laudo de avaliação. Dela, transcrevemos definições relevantes e mandamentos de cumprimento obrigatório para a aceitação do laudo apresentado:

#### 3 Definições

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as seguintes definições:

[...]

**3.5 avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

[...]

**3.8 campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

[...]

**3.19 engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

[...]

**3.24 homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

[...]

**3.29 laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem).

[...]

**3.32 modelo de regressão:** Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

[...]

**3.34 parecer técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

[...]

**3.43 tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

**3.44 valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

[...]

#### **7.4 Coleta de dados**

[...]

##### **7.4.1 Aspectos Quantitativos**

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

##### **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.

[...]

#### **7.7 Identificação do valor de mercado**

##### **7.7.1 Valor de mercado do bem**

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

##### **7.7.2 Diagnóstico do mercado**

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

[...]

#### **8 Metodologia aplicável**

##### **8.1 Generalidades**

[...]

**8.1.2** Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

#### **NBR 14.653-3**

Trata-se da **Parte 3 - Imóveis rurais**, detalhando as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, inclusive, quando é o caso,

ressaltando a obrigatoriedade do cumprimento de disposições específicas constantes na norma técnica tratada precedentemente (**NBR 14.653-1**). No dito cenário, tal como na “Parte 1”, a validade do reportado laudo está condicionada ao fiel cumprimento dos seus requisitos essenciais, quais sejam:

#### **7 Atividades básicas**

[...]

##### **7.3.1 Caracterização da região**

- a) aspectos físicos: relevo e classes de solos predominantes, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos, clima, recursos hídricos;
- b) aspectos ligados à infra-estrutura pública, como canais de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário e sua praticabilidade durante o ano agrícola;
- c) sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas, agroindústrias, assistência técnica agrícola, sistemas de armazenagem de produtos e insumos, comércio de insumos e máquinas agrícolas e rede bancária;
- d) estrutura fundiária, vocação econômica, disponibilidade de mão-de-obra;
- e) aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

[...]

##### **7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado**

[...]

###### **7.4.3 Levantamento de dados**

[...]

**7.4.3.2** Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1: 2001.

**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.

[...]

###### **7.4.3.5 No uso de dados que contenham opiniões subjetivas do informante, recomenda-se:**

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

**7.4.3.6** Os dados de mercado devem ter suas características descritas pelo engenheiro de avaliações até o grau de detalhamento que permita compará-los com o bem avaliando, de acordo com as exigências dos graus de precisão e de fundamentação.

[...]

**7.4.3.8** Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;

- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

### **7.5 Diagnóstico do mercado**

Reportar-se a 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

[...]

### **7.8 Identificação do valor de mercado**

**7.8.1** Reportar-se a 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

[...]

### **9 Especificação das avaliações**

[...]

**9.1.2** No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

#### **9.1.3** [...]

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

### **9.2 Quanto à fundamentação**

[...]

**9.2.3.5** É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

- a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;
- b) no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados;
- c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;
- d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20.

[...]

### **10 Procedimentos específicos**

#### **10.1 Terras nuas**

**10.1.1** Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

**10.1.2** É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.

[...]

### **11 Apresentação de laudos de avaliação**

[...]

**11.1** O laudo completo deve incluir:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou outro valor) e finalidade (exemplo: garantia, dação em pagamento, venda e compra) da avaliação;

- c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, ressalvas e fatores limitantes;
- d) roteiro de acesso ao imóvel:
  - planta esquemática de localização;
- e) descrição da região, conforme 7.3.1.
- f) identificação e caracterização do bem avaliando, conforme 7.3.2:
  - data da vistoria; descrição detalhada das terras (7.3.2.2), construções, instalações (7.3.2.3) e produções vegetais (7.3.2.4);
  - descrição detalhada das máquinas e equipamentos (7.3.2.6), obras e trabalhos de melhoria das terras (7.3.2.5);
  - classificação conforme seção 5;
- g) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- h) pesquisa de valores, atendidas as disposições de 7.4;
  - descrição detalhada das terras dos imóveis da amostra, conforme 5.2.1;
- i) memória de cálculo do tratamento utilizado;
- j) diagnóstico de mercado;
- k) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;
- m) local e data do laudo;
- n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

Conforme visto, o laudo deve trazer pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado. Nesse contexto, o Imóvel avaliado tem 940,0 há, razão por que não pode ser comparado com preços de pequenas “chácaras”, conforme tabela vista nas e-fls. 253. Confira-se:

Matrícula	Área total (ha)	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$)	Dist. (Km)	MID Relevo
7424	16,7504	32.000,00	1910,40	18	11
14633	32,3070	95.000,00	2940,54	32	11
16889	6,9377	11.200,00	1614,37	30	11
38931	11,3135	19.000,00	1679,41	28	11
36736	72,6000	123.000,00	1694,21	22	21
16901	2,4200	7.000,00	2892,56	24	21

Ademais, vê-se que a suposta avaliação, além de se distanciar demasiadamente daquela vista nos demais imóveis do respectivo Município, é menor do que o valor originariamente declarado, nestes termos:

1. Vlr declarado: R\$ 3.200.000,00;
2. Vlr do SIPT: R\$ 5.900.000,00;
3. Vlr. Avaliado: R\$ 1.350.610,00

Por oportuno, considerando que o Recorrente, em sua peça recursal, basicamente reiterou os termos da impugnação apresentada, adoto os fundamentos da decisão recorrida, mediante transcrição de excertos do voto condutor, à luz do disposto no § 3º do art. 57 do Anexo II do RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343/2015, nestes termos:

### **Do Valor da Terra Nua (VTN) - Subavaliação**

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a Autoridade Fiscal que houve subavaliação, tendo em vista o valor constante do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/96, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel na DITR/2009, de R\$ 2.000.000,00 (R\$ 2.127,66/ha), foi alterado para R\$ 4.700.000,00 (R\$ 5.000,00/ha), com base no menor valor, por aptidão agrícola/ha (terras de matas) constante no SIPT, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, para os imóveis rurais localizados no município de Ituiutaba, para o exercício de 2009, consoante informação constante da tela SIPT de fls. 07.

A Autoridade Fiscal não poderia deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, tendo em vista que o VTN/ha declarado, por hectare, no exercício de 2009, de R\$ 2.127,66/ha, além de corresponder a menos de 43% do menor valor apontado no SIPT, por aptidão agrícola (terras de matas), de R\$ 5.000,00/ha, para o exercício de 2009, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, para os imóveis rurais localizados no município de Ituiutaba. Além disso, o VTN declarado encontra-se abaixo de todos os VTN por hectare listados, qualquer que seja a aptidão agrícola da terra [pastagem/pecuária (R\$ 8.200,00/ha), cultura/lavoura (R\$ 9.200,00/ha) e terra de campos (R\$ 7.200,00/ha)], como se observa da “tela/SIPT”, às fls. 07.

Na fase de intimação, o contribuinte apresentou o Laudo de Avaliação de fls. 240/258, elaborado por Engenheiro Agrônomo, com ART de fls. 302, informando, especificamente às fls. 256/257, que o valor de venda do imóvel seria de R\$ 1.350.610,00, para o ano de 2009.

O Laudo retromencionado não foi acatado pela fiscalização, considerando que a ABTN NBR 14653-3 (Associação Brasileira de Normas Técnica - Avaliação de Imóveis Rurais), em concordância com o disposto no art. 8º, parágrafo 2º, da Lei 9.393/96, diz que a avaliação do imóvel rural, para o Valor da Terra Nua (VTN), deverá refletir o preço de mercado em 01 de janeiro do período do exercício.

Pois bem, caracterizada a subavaliação do VTN declarado e não tendo sido apresentado o laudo de avaliação nos termos exigidos, só restava à Autoridade Fiscal arbitrar novo valor de terra nua para efeito de cálculo do ITR/2009, em obediência ao disposto no art. 14 da Lei nº 9.393/1996 e art. 52 do Decreto nº 4.382/2002 (RITR), visto que à fiscalização cabe verificar o fiel cumprimento da legislação em vigor, sendo a atividade de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, como previsto no art. 142, parágrafo único, do CTN.

Nesta fase, para comprovar o VTN declarado, o impugnante reapresentou, às fls. 479/497, o mesmo Laudo de Avaliação de Imóvel Rural fornecido à fiscalização, indicando não o VTN, mas o valor de venda do imóvel, que, reiterando, seria de R\$ 1.350.610,00, para o ano de 2009.

Ainda, quanto ao valor arbitrado, o impugnante ressentiu-se do fato de que o Auditor Fiscal não teria apontado quais os itens da NBR 14.653 que o Laudo não atendeu.

Neste caso, não seria necessário que a fiscalização indicasse especificamente quais os itens não atendidos, visto que no Termo de Intimação Fiscal Nº 06109/00027/2014 (fls. 08/11), entregue ao contribuinte em 25/03/2014 (AR de fls. 452), está estabelecido como o Laudo de Avaliação, para apuração do VTN do imóvel, deveria se apresentar (fls. 09). E esclarece, ainda, que a falta de comprovação do VTN declarado ensejaria o arbitramento do VTN, com base nas informações do SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel, para 1º de janeiro de 2009, conforme feito pela Autoridade Fiscal, que entendeu que o Laudo apresentado não teria se enquadrado integralmente às exigências contidas na citada Norma, para um Laudo com fundamentação e grau de precisão II.

Ocorre que, para atingir grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela Autoridade Fiscal, esse Laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 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 avaliado, 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 avaliado, a preços de 01/01/2009, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

No presente caso, não há como acatar a revisão do VTN pretendida pelo contribuinte, pois entendo que o teor do documento trazido aos autos não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe, uma vez que não segue a integralidade das normas da ABNT, para um Laudo com fundamentação e grau de precisão II, não demonstrando, de forma clara e inequívoca, o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do ITR/2009 (01/01/2009), nem a existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

Ressalte-se que não basta comprovar o valor venal do imóvel, pois o que se busca nos autos é a comprovação do seu valor fundiário (VTN), a preços de mercado, em 01/01/2009, observada a metodologia de cálculo prevista no art. 10, § 1º, inciso I, alíneas “a” a “d”, da Lei 9.393/96. Além do mais, o valor que o autor do Laudo utilizou para cálculo do valor venal é muito menor que aqueles apurados, por aptidão agrícola, pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, que informa o valor de R\$ 5.000,00/ha como sendo o menor VTN para os imóveis localizados no município de Ituiutaba (tela SIPT de fls. 07).

No caso, verifica-se que autuação foi baseada nos estritos ditames do art. 14 da Lei nº 9.393/1996, conforme apresentado na Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(ais). Portanto, comprova-se tanto a origem do valor, qual seja, o SIPT, quanto a sua previsão legal, transcrita a seguir, *in verbis*:

*Art. 14. No 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.” (grifo nosso)*

*§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios. (grifo nosso)*

Sendo assim, resta claro que o VTN utilizado pela fiscalização para o arbitramento do VTN, em função da subavaliação do VTN declarado, com base em informação do SIPT, está previsto em Lei, ressaltando que esse sistema constitui-se na ferramenta de que dispõe a fiscalização para detectar eventuais distorções relativas aos valores declarados para os imóveis, tornando, portanto, afastada a hipótese de ilegalidade para o arbitramento do VTN.

Além disso, o Laudo de fls. 240/258, reapresentado às fls. 479/497, não evidencia a existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, pelo contrário, uma vez que afirma que o imóvel estaria situado à beira da BR 365 e que as vias de acesso estariam apresentando boas condições de tráfego. Aliado a tudo isso, tem o fato de que o imóvel apresenta grau de utilização de 97,9%, que o caracteriza como um bem extremamente produtivo, conforme declarado pelo próprio contribuinte, na DITR/2009 (fls. 35/40), esta acatada pela fiscalização no que tange ao grau de utilização (Demonstrativo de fls. 05).

Em síntese, não tendo sido apresentado “Laudo de Avaliação”, com as exigências apontadas anteriormente, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o valor fundiário do imóvel, a preços de mercado, em 01/01/2009, 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 fiscalização.

Embora o requerente esteja convencido de que o VTN indicado pelo Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, apresentado às fls. 240/258 e reapresentado às fls. 479/497, com ART de fls. 302, deveria ser acatado, o fato é que as informações lá fornecidas evidenciam o valor venal do imóvel, este, inclusive, muito inferior àqueles informados pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, para os imóveis rurais localizados no município de Ituiutaba, como sendo de terra nua. Outrossim, as características do imóvel indicadas no referido Laudo e na DITR/2009 o definem como sendo quase que inteiramente aproveitado, com grau de utilização de 97,9% (fls. 05), o que vai de encontro a quaisquer características desfavoráveis que pudessem justificar um valor tão abaixo daqueles constantes do SIPT (tela de fls. 07).

Assim sendo, entendo que deva ser mantida a tributação do imóvel com base no VTN de R\$ 4.700.000,00 (R\$ 5.000,00/ha), com base no menor valor, por aptidão agrícola/ha (terras de matas) constante no SIPT, informado pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais, para os imóveis rurais localizados no município de Ituiutaba, para o exercício de 2009 (tela SIPT de fls. 07).

(destaques no original)

### **A INEXISTENTE VINCULAÇÃO JURISPRUDENCIAL**

Como se há verificar, a análise da jurisprudência que o recorrente trouxe no recurso deve ser contida pelo disposto nos arts. 472 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil – CPC) e 506 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (novo CPC), os quais estabelecem que a sentença não reflete em terceiro estranho ao respectivo processo. Logo, por não ser parte no litígio ali estabelecido, o Recorrente dela não pode se aproveitar. Confirma-se:

#### **Lei nº 5.869, de 1973 - Código de Processo Civil:**

Art. 472. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.

#### **Lei nº 13.105, de 2015 - novo Código de Processo Civil:**

Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

Mais precisamente, as decisões judiciais e administrativas, regra geral, são desprovidas da natureza de normas complementares, tais quais aquelas previstas no art. 100 do CTN, razão por que não vinculam futuras decisões deste Conselho, conforme Portaria MF nº 343, de 09 de junho de 2015, que aprovou o Regimento Interno do CARF. Confirma-se:

Art. 62. Fica vedado aos membros das turmas de julgamento do CARF afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei ou decreto, sob fundamento de inconstitucionalidade.

§ 1º O disposto no caput não se aplica aos casos de tratado, acordo internacional, lei ou ato normativo:

I - que já tenha sido declarado inconstitucional por decisão definitiva plenária do Supremo Tribunal Federal;  
[http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016))

II - que fundamente crédito tributário objeto de:

- a) Súmula Vinculante do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 103-A da Constituição Federal;
- b) Decisão definitiva do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento realizado nos termos dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, na forma disciplinada pela Administração Tributária; [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016))
- c) Dispensa legal de constituição ou Ato Declaratório da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) aprovado pelo Ministro de Estado da Fazenda, nos termos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002;
- d) Parecer do Advogado-Geral da União aprovado pelo Presidente da República, nos termos dos arts. 40 e 41 da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993; e
- e) Súmula da Advocacia-Geral da União, nos termos do art. 43 da Lei Complementar nº 73, de 1993. [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016))
- § 2º As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, deverão ser reproduzidas pelos conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do CARF. [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016))

## Conclusão

Ante o exposto, nego provimento ao recurso interposto.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz