



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

<b>Processo nº</b>	10680.720093/2009-81
<b>Recurso nº</b>	884.226 Voluntário
<b>Acórdão nº</b>	<b>2202-002.044 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária</b>
<b>Sessão de</b>	16 de outubro de 2012
<b>Matéria</b>	ITR
<b>Recorrente</b>	ESPERANÇA S/A-ADM. PART. IND. COM . E IMÓVEIS
<b>Recorrida</b>	FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2004

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.

(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, ESPERANÇA S/A-ADM. PART. IND. COM . E IMÓVEIS, pela Notificação de Lançamento nº 06101/00060-2009 (fls. 01), a contribuinte em referência foi intimada a recolher o crédito tributário de R\$ 26.434,44, correspondente ao lançamento do ITR/2004, da multa proporcional (75,0%) e dos juros de mora, incidentes sobre o imóvel denominado "Fazenda Corvilhã" (NIRF 4.909.8554), com área total de 768,8 ha, localizado no Município de Ouro Branco - MG.

A descrição dos fatos, o enquadramento legal da infração e o demonstrativo da multa de ofício e dos juros de mora encontram-se às fls. 02/04. A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2004, iniciou-se com o termo de intimação de fls.05/06, para a contribuinte apresentar laudo de avaliação do imóvel, com ART/CREA, nos termos da NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II, contendo os elementos de pesquisa identificados, ou, alternativamente, avaliação de Fazendas Públicas e da EMATER.

Em atendimento, fóram apresentados os documentos de fls. 11/82. Por não ter sido apresentado o laudo de avaliação então exigido, a autoridade fiscal alterou o VTN declarado de R\$ 61.880,00, arbitrando-o em R\$ 461.280,00, com base no SIPT, com aumento do correspondente VTN tributado, tendo sido apurado imposto suplementar de R\$ 11.263,08, conforme demonstrado às fls. 03.

Cientificada do lançamento em 02/02/2009 (fls.84 e 91), a contribuinte protocolou em 2010212009, por meio de representante legal, a impugnação de fls. 85/87, exposta nesta sessão e lastreada no documento de fls. 92/135, alegando, em síntese:

- discorda veementemente do procedimento fiscal e informa que seus bens se encontram indisponíveis desde 07/03/1996, conforme Despacho Judicial transitado em julgado, impedindo a requerente de utilizar ou vender o referido imóvel rural;.

- assim, o valor da propriedade foi reduzido ao mínimo na região, sendo que o valor por hectare declarado de R\$ 100,00 representava a realidade da terra à época, muito distante do SIPT;

- além disso, o imóvel está protegido por várias legislações ambientais restritivas de uso afetando de forma brusca seu valor; se for necessário laudo de avaliação, esse deverá ser autorizado pelo Juízo de Itabirito - MG, que determinou a indisponibilidade dos bens da impugnante.

Ao final, a contribuinte requer seja cancelada a presente notificação fiscal e lhe seja possibilitada a entrega de novos documentos, se os apresentados forem insuficientes.

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 DO ITR**

*o Exercício: 2004*

*Caracterizada a subavaliação do valor da terra nua informado na DITR/2004, deverá ser mantido o VTN arbitrado com base no SIPT pela autoridade fiscal, por falta de laudo técnico de avaliação, com ART/CRER e em consonância com as normas da ABNT, para comprovar o valor declarado e as características particulares desfavoráveis do imóvel, que o justificassem.*

*Impugnação Improcedente*

*Crédito Tributário Mantido*

Insatisfeito, o interessado interpõe recurso tempestivo, reiterando os mesmos argumentos da impugnação. Enfatiza particularmente o valor da terra nua no tocante a indisponibilidade judicial do imóvel.

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.

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. 07 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:

*Na análise do presente processo, a autoridade fiscal considerou ter havido subavaliação no cálculo do Valor da Terra Nua - VTN declarado de R\$ 61.880,00 (R\$ 80,49/ha), arbitrando-o em R\$ 461.280,00 (R\$ 600,00/ha) para o ITR/2004.*

*Esse valor tem por base o menor VTN/ha por aptidão agrícola (terras de matas) constante do Sistema de Preço de Terras — SIPT, para o exercício de 2004 (fls.07), para os imóveis rurais localizados no município de Ouro Banco — MG, instituído nos termos do § 1º do art. 14 da Lei 9.393/1996, com base em valores fornecidos pela Secretaria de Agricultura de Minas Gerais.*

No presente caso, até prova documental hábil em contrário, cabe considerar que o VTN declarado, de R\$ 80,49/ha (R\$ 61.880,00 : 768,8 ha), está de fato subavaliado, por ser muito inferior não só ao VTN de R\$ 600,00/ha adotado pela autoridade fiscal, mas também ao VTN médio de R\$ 1.190,68/ha, apurado com base nos valores

informados, nesse exercício, pelos próprios contribuintes do ITR, com imóveis rurais localizados no município de Ouro Branco — MG (fls. 07).

Dessa forma, caracterizada a subavaliação do VTN declarado e não tendo sido apresentado o laudo técnico de avaliação exigido na intimação inicial (fls. 05/06), só restava à autoridade fiscal atribuir novo valor ao VTN para efeito de cálculo do ITR/2004, em obediência ao disposto no art. 14 da Lei nº 9393/1996 e art. 52, do Decreto nº 4.382/2002 (RITR), considerando para o lançamento de ofício o menor valor disponível no SIPT (fls. 07).

Em suas alegações, a contribuinte afirma que, por decisão judicial, está impedida de utilizar ou mesmo vender seu imóvel rural e, assim, seu valor foi reduzido ao mínimo na região, sendo que o VTN informado na DITRJ2004 de R\$ 100,00/ha (sic), representava a realidade à época.

No entanto, para revisão do referido VIN arbitrado, a impugnante deveria apresentar laudo técnico de avaliação com ART/CREA, a ser emitido por profissional habilitado ou empresa de reconhecida capacitação técnica, para demonstrar de modo inequívoco o cálculo do VTN tributado, a preços de V de janeiro do exercício de 2004 (. rt. 1º caput e art. 8% § 2º da Lei 9.393/96), considerando as alegadas peculiaridades do imóvel, inclusive as restrições judiciais a que está submetido.

Para formar a convicção sobre os valores indicados para o imóvel avaliado, esse laudo deve 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, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel, a preços de 01/01/2004, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Quanto à necessidade de autorização judicial para elaboração do referido "Laudo Técnico de Avaliação", cabe frisar que, nos termos dos artigos 40 e 47 (caput), ambos do Decreto nº 4.382, de 19/09/2002 (RIM), o ônus da prova — no caso, documental — é do contribuinte, o qual cumpre guardar ou produzir, conforme o caso, até a data de homologação do auto-lançamento, prevista no § 4º do art. 150, do CTN, os documentos necessários à comprovação dos dados cadastrais informados na declaração (DIAC/DIAT) para efeito de apuração do ITR devido naquele exercício, e apresentá-los à autoridade fiscal, quando assim exigido.

Também na fase de impugnação o ônus da prova continua sendo do Contribuinte, pois, de acordo com o sistema de repartição do

*que rege o processo administrativo fiscal, conforme dispõe seu artigo 16, inciso III, e de acordo com o artigo 333 do Código de Processo Civil, aplicável à espécie de forma subsidiária, cabe ao impugnante fazer a prova do direito ou do fato afirmada na impugnação, o que, não ocorrendo, acarreta a improcedência da alegação.*

*Portanto, cabia à requerente tomar as medidas necessárias, inclusive judiciais, se fosse o caso, para viabilizar a elaboração do referido "Laudo Técnico de Avaliação", não podendo o fato de ter sido determinada a indisponibilidade dos seus bens, ser utilizado para dispensá-la da apresentação desse documento de prova.*

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