



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

**Processo nº** 10735.721390/2009-61  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2801-002.942 – 1ª Turma Especial  
**Sessão de** 12 de março de 2013  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** FAZENDA BARROQUE LTDA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal, as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel. Na ausência de tais informações, a utilização do VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas para determinado município e exercício, por não observar o critério da capacidade potencial da terra, não pode prevalecer.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

*Assinado digitalmente*

Tânia Mara Paschoalin - Presidente na data da formalização da decisão.(Ordem de Serviço nº 01, de 8 de março de 2013)

*Assinado digitalmente*

Carlos César Quadros Pierre - Relator.

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Antonio de Pádua Athayde Magalhães, Marcelo Vasconcelos de Almeida, Carlos César Quadros Pierre, Tânia Mara Paschoalin, Sandro Machado dos Reis e Ewan Teles Aguiar.

## Relatório

Adoto como relatório aquele utilizado pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento, 1ª Turma da DRJ/BSB (Fls. 64), na decisão recorrida, que transcrevo abaixo:

*Por meio da Notificação de Lançamento nº 07103/00074/2009, de fls. 05 a 08, lavrada em 17/08/2009, a contribuinte identificada no preâmbulo foi intimada a recolher o crédito tributário referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ITR, exercício de 2005, relativo ao imóvel denominado “Fazenda Barroque Ltda.”, cadastrado perante a RFB sob o NIRF 2.319.6467, com área declarada de 433,1 ha, localizado no Município de Paraíba do Sul (RJ).*

*O crédito tributário apurado pela fiscalização compõe-se de imposto suplementar a pagar no valor de R\$7.424,62 que, acrescido dos juros de mora no valor de R\$3.600,94 e da multa proporcional no valor de R\$5.568,46, totalizou R\$16.594,02.*

*Pois bem, a ação fiscal iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal nº 07103/001092007, fls. 01/02, entregue à contribuinte em 29/10/2007, conforme cópia de AR digital de fls. 04. Por meio do referido termo, solicitou-se à impugnante que apresentasse Laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Noras Técnicas – ABNT, com fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade Técnica registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados, sob pena de arbitramento do VTN, com base no SIPT da RFB.*

*Diante da inércia da contribuinte, a fiscalização lavrou a Notificação de Lançamento de nº 07103/00074/2009, em que foi rejeitado o VTN declarado de R\$25.912,00 (R\$59,83/ha), arbitrando-se o VTN em R\$1.263.348,37 (R\$2.916,99/ha), com base no VTN/ha médio, apontado pelo SIPT/RFB, para o município de Paraíba do Sul (RJ), no exercício 2005 (fls. 09), disto resultando imposto suplementar no valor de R\$7.424,62, demonstrado às fls. 07.*

*A descrição dos fatos e os enquadramentos legais da infração, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 06 a 08.*

### *Da Impugnação*

*Cientificada do lançamento em 22/10/2009, conforme AR fls. 15, a interessada protocolou sua impugnação em 19/11/2009, fls. 16/17, com anexos, fls. 22 a 34.*

*Em síntese alegou que:*

- o Auditor-Fiscal que lavrou a Notificação de Lançamento não poderia ter arbitrado o valor da propriedade com base no SIPT, em razão de diversas características negativas do imóvel (tais como área terras de regulares a ruins, terreno montanhoso, difícil acesso, etc), que diminuem seu valor de mercado;
- se a fiscalização tomasse por base um Laudo Técnico de Avaliação, iria constatar que o valor total declarado de R\$180.000,00, sem as devidas correções, pois esse valor reporta-se a julho de 1994, estava correto;
- em 11/04/2005 essa propriedade foi vendida ao Sr. Fernando Carlos Fernandes Marchiori, pelo preço de R\$300.000,00, conforme cópia da Escritura de Compra e Venda do Imóvel do respectivo registro anexo;
- não atendeu ao Termo de Intimação Fiscal, tendo em vista que o prazo estabelecido foi muito curto para contratar um avaliador oficial para realizar o trabalho, que seria dificultado, tendo em vista as muitas modificações sofridas pela propriedade em razão da alienação em 2005, de forma que o Laudo não espelharia a realidade da época;

*Por fim, requereu:*

- a anulação da Notificação de Lançamento de nº 07103/00074/2009, de 17/08/2009, reconsiderando o valor original do ITR declarado.

*Ressalva-se que as referências à numeração das folhas das peças processuais, feitas no relatório e no voto, referem-se aos autos primeiramente formalizados em papel, antes de sua conversão em meio digital, no qual as referidas peças estão reproduzidas sob a forma de imagem.*

Passo adiante, a 1ª Turma da DRJ/BSB entendeu por bem julgar a Impugnação Improcedente, em decisão que restou assim ementada:

*DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.*

*Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/há médio, constante do SIPT, para o município onde se localiza o imóvel, por falta de documentação hábil comprovando o seu valor fundiário, a preços de 1º/01/2005, ou a comprovação da existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar essa revisão.*

Cientificada em 26/12/2011 (Fls. 54), a Recorrente interpôs Recurso Voluntário em 23/01/2012 (fls. 55 a 56), reforçando os argumentos apresentados quando da impugnação, e acrescentando em síntese:

(...)

*II) Caso o Sr.º Auditor Fiscal tomasse por base um Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, iria constatar que o valor da terra declarado em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sem as devidas correções, pois este valor reporta-se a Julho de 1994, chegaria a conclusão que o valor declarado no exercício de 2003, é o valor correto da propriedade, não levando em conta a “MÉDIA” do valor da Terra Nua em nossa região, pois trata-se de propriedade de “BAIXO” valor venal dados os aspectos já mencionados, caracterizando assim uma grande “INJUSTIÇA”.*

*III) Srs. Julgadores para a comprovação de nossa afirmação com relação as características e qualidades do Imóvel Rural denominada “FAZENDA BOM JARDIM” de nossa propriedade e objeto desta demanda Fiscal, estamos anexando juntamente a esta “IMPUGNAÇÃO” um “LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO”, feito por um “ENGENHEIRO AGRÔNOMO”, atuante em nossa região e que tem pleno conhecimento das características das propriedades que compõe o município de Paraíba do Sul – RJ e seus circunvizinhos comprovando nossa afirmação; tendo em vista que o “LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO” apresentado anteriormente e que faz parte do presente Processo, não foi acatado pelos Srs. Julgadores.*

*IV) Caso ainda assim paire qualquer dúvida com relação ao Valor da Terra Nua – VTN, de nosso Imóvel Rural (Fazenda Bom Jardim), sugerimos que seja nomeado um Técnico (Engenheiro Agrônomo), credenciado pela “RECEITA FEDERAL DO BRASIL” para proceder in loco, um “LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO”, confirmando assim nossas justificativas, com relação as diversas características de nosso Imóvel Rural à época.*

Anexa em conjunto:

- Alteração do 1º Contrato Social da Sociedade por quotas de responsabilidade Limitada “Fazenda Barroque LTDA” (Fls. 58 – 64);

- Laudo Técnico de Avaliação, elaborado pelo engenheiro agrônomo Edson de Moraes Cavalcante.

É o Relatório.

## Voto

Conselheiro Carlos César Quadros Pierre, Relator.

Conheço do recurso, posto que tempestivo e com condições de admissibilidade.

Cuida o caso de arbitramento do VTN de propriedade da contribuinte.

A contribuinte, em seu recurso, alega a improcedência do lançamento e pede a realização de diligências.

Inicialmente, é importante trazer à colação o disposto na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 14, § 1º, *in verbis*:

*Lei nº 9.393/96*

*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.*

Por sua vez, à época da edição da Lei nº 9.393, de 1996, a Lei nº 8.629, de 1993, art. 12, §1º, inciso II estabelecia:

*Lei nº 8.629/93*

*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:*

*I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;*

*II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:*

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

*§ 2º Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua a serem indenizados serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos estaduais encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado.*

Registre-se que a partir de 2001, a redação do art. 12 da Lei nº 8.629 passou a ser a seguinte:

*Lei nº 8.629/93*

*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: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*I-localização do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*II-aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*III-dimensão do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*IV-área ocupada e ancianidade das posses; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*V-funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§1ºVerificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§2ºIntegram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§3ºO Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela super avaliação comprovada ou fraude na identificação das informações. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

Ante à legislação acima transcrita, depreende-se que, nos casos de subavaliação do VTN, o lançamento de ofício deve considerar as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel.

Ocorre que, no caso em apreço, o VTN extraído do SIPT para o exercício em análise e o município de localização do imóvel não decorre de levantamentos efetuados pelas Secretarias de Agriculturas. Limita-se ao VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas, haja vista a consulta reproduzida no extrato de fls. 09. Tal valor não permite a generalização no tocante ao critério da capacidade potencial da terra, não sendo apto a justificar o arbitramento. Portanto o lançamento é improcedente.

Processo nº 10735.721390/2009-61  
Acórdão n.º **2801-002.942**

**S2-TE01**  
Fl. 75

---

Ante tudo acima exposto e o que mais constam nos autos, voto por dar provimento ao recurso, para restabelecer o VTN declarado.

*Assinado digitalmente*

Carlos César Quadros Pierre