



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



**Processo nº** 10850.720793/2010-18  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** **2201-007.348 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária**  
**Sessão de** 03 de setembro de 2020  
**Recorrente** AGRICULTURA PECUARIA E COMERCIO PALMARES LTDA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2006

VALOR DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO. ALTERAÇÃO. LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Demonstrado o Valor da Terra Nua (VTN) através de Laudo de Avaliação hábil e idôneo, deve ser alterado o VTN originariamente apurado pela autoridade fiscal.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra – Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Francisco Nogueira Guarita, Douglas Kakazu Kushiya, Débora Fófano Dos Santos, Sávio Salomão de Almeida Nóbrega, Marcelo Milton da Silva Risso e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

Fl. 2 do Acórdão n.º 2201-007.348 - 2ª Sejul/2ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo n.º 10850.720793/2010-18

## Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão da DRJ Campo Grande, que julgou a impugnação improcedente.

Pela sua completude e capacidade de síntese, utilizo-me do relatório da decisão de primeira instância:

Trata o presente processo de impugnação à exigência formalizada mediante notificação de lançamento, f. 3-7, através do qual se exige o crédito tributário R\$ 47.654,15, assim discriminado:

Rubrica	Valor (R\$)
Imposto Territorial Rural - Suplementar - Cód Receita 7051	21.730,12
Juros de mora (calculados até 27/11/2010)	9.626,44
Multa de Ofício	16.297,59
<b>Valor do crédito tributário apurado</b>	<b>47.654,15</b>

A exigência se refere ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR do exercício 2006, incidente sobre o imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria, com área total de 1.116,8 ha., Número de Inscrição - NIRF 0.784.359-3, localizado no município de Palestina-SP.

Segundo descrição dos fatos e enquadramento legal, o lançamento de ofício decorreu da alteração da Declaração de Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - DITR em relação aos seguintes fatos tributários:

Valor da Terra Nua - VTN: o valor da terra nua declarado pelo sujeito passivo foi substituído pelo VTN constante do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, apurado pela Secretaria Estadual de Agricultura. Conforme consignado na notificação de lançamento, o laudo apresentado pelo sujeito passivo foi rejeitado pelos seguintes motivos:

*(...) O laudo não demonstra o valor das benfeitorias de cada elemento da amostra. Por conseguinte, os respectivos VTN não foram determinados. Para obter o VTN do imóvel avaliando, o engenheiro avaliador subtraiu do VTI obtido a partir do preço do hectare da amostra o valor das benfeitorias não reprodutivas do imóvel avaliando. Este cálculo é inadequado pois parte da premissa de que os elementos da amostra e o imóvel avaliando possuem, proporcionalmente, os mesmos valores em benfeitorias. Conforme se verifica no próximo parágrafo, pode-se afirmar que isto não ocorre nem mesmo entre os elementos da amostra, laudo afirma que: todos elementos amostrais se situam no mesmo município (Palestina), todos os elementos tem como destinação a pecuária, com a mesma capacidade de uso das terras (ipsis litteris). De acordo com esta afirmação, o esperado seria que não houvesse muita variação entre os VTI dos elementos amostrais. No entanto, conforme tabela apresentada na fl. 25 do laudo, os VTI por hectare dos sete elementos amostrais são: R\$ 1.105,92; R\$ 4.666,97, R\$ 3.236,91, R\$ 11.053,95; R\$ 1.148,50; R\$ 5.764,82 e R\$ 7.599,51. Ou seja, há uma variação de valores incompatível com a afirmação mencionada no início deste parágrafo (...).*

Em razão do constatado, foi efetuado lançamento do imposto, acrescido de juros moratórios e multa de ofício.

O sujeito passivo foi cientificado por aviso de recebimento postal em 01/12/2010, conforme consta da f. 209.

Impugnação

Em 20/12/2010 a interessada, por meio de advogado qualificado nos autos, apresentou impugnação, f. 210-236, e após relatar os motivos da autuação, passou a tecer suas alegações, cujos pontos relevantes para a solução do litúgio são:

Em preliminar, suscita invalidade do lançamento por:

violação ao princípio da legalidade e por desvio de finalidade pelo fato de a autoridade tributária ter realizado ato para o qual não tem competência, incorrendo em exercício ilegal da profissão e em improbidade administrativa. Nos termos da Lei 5.194/66, a análise do laudo de avaliação regularmente emitido por profissional habilitado somente pode ser realizada por outro técnico legalmente habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia e mediante recolhimento da ART Anotação de Responsabilidade Técnica.

cerceamento de defesa e violação aos princípios da publicidade, da isonomia e da legalidade pela falta de publicidade dos valores que compõem o sistema de Preços de Terras-SIPT e da metodologia adotada na apuração desses valores.

b.1) alega que a Unidade da Receita Federal em Araçatuba lhe negou uma cópia do SIPT sob o fundamento de que se trata de instrumento de uso interno (Portaria SRF n.º 447 de 28 de março de 2.002). Cita decisão do Conselho Administrativo de Recursos fiscais reconhecendo que a falta de publicidade do SIPT enseja cerceamento de defesa.

b.2) alega invalidade do SIPT porque sua metodologia não atende a Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT e seus dados não correspondem ao valor da terra nua de mercado, de modo que deve prevalecer o laudo técnico de avaliação. Afirma que as Secretarias de Agricultura Estadual e Municipal adotam a média aritmética simples, sem prévio saneamento dos dados. Não há um responsável técnico pelo levantamento, não há emissão de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. Consideram o valor integral do imóvel, portanto, sem exclusão das benfeitorias. Para demonstrar isso, compara os valores do SIPT com os valores de venda, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis, no município do imóvel avaliando (documentos apensos ao laudo) e constata que somente um elemento amostral possui valor total de imóvel superior ao VTN imposto pelo SIPT. Essa afirmação também resulta, segundo o impugnante, das informações extraídas em reunião realizada em 15 de outubro de 2008, na CATI - Coordenadoria de Assistência Técnica Integral, na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, com os Engs. Agrs. Renato Cazeto e Marcelo Moimáz (diretor), responsáveis pelas pesquisas de valores de terras para fins de informação ao IEA Instituto de Economia Agrícola e posterior alimentação do banco de dados do SIPT. Afirma que nesta reunião:

*(...) ficou consignado que a forma de informação é falha e, na maioria das vezes no lugar de terra nua é informado o valor total do imóvel, pois o informante (funcionário do órgão público lotado nas cidades menores quais fazem parte das regionais) não possui subsídio ou até conhecimento de avaliação de imóveis para poder preencher corretamente estas fichas de coleta. Isso tudo pode ser confirmado perante as pessoas citadas na CATI de Araçatuba/SP, sita à Rua Barão do Triunfo, n.º 403, CEP: 16050-230, Fone: (18) 3624-4200, Fax: (18)*

*3623-8439, e-mail: [edr.aracatuba@cati.sp.gov.br](mailto:edr.aracatuba@cati.sp.gov.br).*

No mérito, alega que o laudo técnico de avaliação juntado aos autos é prova eficaz do valor da terra nua do imóvel.

Esclarece que os bancos de dados consultados para formação da amostra não possuem o valor das benfeitorias delas nem sua descrição detalhada, de modo que o cálculo do valor da terra nua foi feito pelo Método Comparativo Direto, utilizando-se a ferramenta da inferência estatística, o que ficou explicitado nas fls. 18 do Laudo de Avaliação.

Alega que não inexistente legislação determinando que o avaliador é obrigado a utilizar apenas o VTN dos imóveis avaliados na formação do universo amostral.

Alega que é atécnica a afirmação da autoridade lançadora no sentido de que "os elementos da amostra e o imóvel avaliando possuem, proporcionalmente, os mesmos valores de benfeitorias", pois em nenhum momento no laudo avaliatório isso foi afirmado ou insinuado.

Esclarece que, pela regra de mercado, numa região onde predomina certa atividade rural, dependendo da localização, da situação e da área do imóvel, haverá semelhança de valores dos imóveis da região, mas não haverá imóveis com valores iguais. Afirma que, para que dois imóveis tenham o mesmo valor, eles têm que ter a mesma metragem, formato, tipo de solos, acesso, benfeitorias, etc, e isso não ocorre no meio rural. Afirma também que imóveis com áreas menores em regra têm valores maiores por suas unidades, porém existem outras variáveis, como as já citadas, que podem influenciar o seu valor.

A autoridade tributária considerou somente o valor do hectare, deixando de considerar as variáveis de cada elemento amostral, como por exemplo, a situação ou a ponderação (valor x metragem).

Afirma que todos os imóveis negociados no município para o período analisado foram considerados na amostra e que não houve saneamento prévio, o que está de acordo com a Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT.

Alega que não há respaldo legal para se exigir laudo em Grau II (Precisão e Fundamentação).  
cancelamento.

A decisão de piso foi consubstanciada com a seguinte ementa:

**CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. INOBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DE DIREITO NÃO CONFIGURADA. VALIDADE DO LANÇAMENTO.**

Não há nulidade do lançamento quando não se configura óbice à defesa ou prejuízo ao interesse público.

**VALOR DA TERRA NUA. PROVA INEFICAZ.**

O laudo técnico de avaliação elaborado em desacordo com a norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT é ineficaz para afastar o valor da terra nua arbitrado.

Intimado da referida decisão em 05/07/2012 (fl.287), o contribuinte apresentou recurso voluntário, tempestivamente, em 03/08/2012 (fls. 289/329), reiterando os argumentos apresentados em sede de impugnação.

O presente processo é paradigma do processo nº 10850.721516/2011-03.

É o relatório.

## **Voto**

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra, Relator

## **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche aos demais requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

## Do Valor da Terra Nua (VTN)

No que concerne ao 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/2005, está subavaliado em relação ao valor apurado com base no VTN médio por hectare, apurado no universo das DITRs do exercício de 2005, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Pontes Geral/SP, consoante informação do SIPT.

Não obstante ser o SIPT - Sistema de Preços de Terras uma importante instrumento de atuação do Fisco na fiscalização do ITR, tendo como base legal o artigo 14 da Lei nº 9.393/96, o fato de ter previsão em lei não significa, em absoluto, uma legitimidade incondicional. Muito ao contrário. A mesma lei que o legitima também prevê o seu regramento. Ou seja, os seus limites.

Nessa linha, o próprio regramento do Sistema de Preços de Terra - SIPT prevê que no caso de subavaliação do valor da terra nua 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, e que as informações que comporão o sistema considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, e o objetivo desse direcionamento, é, evidentemente, realizar o princípio da verdade material, tão caro ao Direito Tributário.

Com base nessas premissas, a Fiscalização optou por utilizar o valor do hectare constante da média do universo das DITR recebidas no município de localização do imóvel rural. O recorrente pretende modificar o VTN, mas no entendimento da Fiscalização e da autoridade julgadora de primeira instância, não apresentou Laudo de Avaliação que demonstre o atendimento das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, como determina a legislação e, com isso, afastar a presunção relativa constante do arbitramento, determinando um novo valor de VTN para a sua propriedade rural.

Todavia, entendo que assiste razão à recorrente. Não obstante o Laudo de Avaliação apresentado às fls. 29/87 ter apurado um valor de hectare inferior à média do SIPT, isso não significa dizer, por si só, que o VTN foi subavaliado. Qualquer raciocínio nesse sentido, seria o mesmo que, simplesmente, tirar a validade do Laudo Técnico de Avaliação, posto que o mesmo seria imprestável, todas as vezes que não se aproximasse da média apurada no SIPT.

O Laudo Técnico de Avaliação que repousa às fls. 29/87 concluiu que o valor da terra nua do imóvel no período do lançamento é R\$ 2.230.011,76, tendo sido assinado por engenheiro agrônomo habilitado e está abalizado em critérios técnicos, explicitando minuciosamente em mais de 50 laudas, os dados objetivos que levaram à conclusão do valor médio do hectare para o ano do fato gerador da propriedade rural do recorrente.

Assim sendo, o Laudo Técnico de Avaliação e seus anexos apresentado pelo contribuinte às fls. 29/202 merece fé, constituindo elemento de prova válido para fundamentar o valor do VTN declarado na DITR.

**Conclusão**

Diante de todo o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário, para dar-lhe parcial provimento, determinar o recálculo do tributo devido considerando o valor do VTN apurado pelo Laudo de Avaliação de fls. 19/87 (R\$ 2.230.011,76).

(assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra