



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

**Processo n°** 10865.720029/2008-51  
**Recurso n°** 892.856 Voluntário  
**Acórdão n°** **2801-02.374 – 1ª Turma Especial**  
**Sessão de** 18 de abril de 2012  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** AYRTON BRYAN CORREA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2004

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O arbitramento do VTN, apurado com base nos valores do Sistema de Preços de Terra (SIPT), deve prevalecer sempre que o contribuinte deixar de comprovar o VTN informado no DIAT, por meio de laudo de avaliação, elaborado nos termos da NBR-ABNT 14653-3.

Recurso Voluntário 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 da Relatora.

*Assinado digitalmente*

Antonio de Pádua Athayde Magalhães - Presidente

*Assinado digitalmente*

Tânia Mara Paschoalin - Relatora

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Antonio de Pádua Athayde Magalhães, Tânia Mara Paschoalin, Carlos César Quadros Pierre, Walter Reinaldo Falcão Lima e Luiz Claudio Farina Ventrilho. Ausente o Conselheiro Sandro Machado dos Reis.

**Relatório**

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 24/04/2012 por TANIA MARA PASCHOALIN, Assinado digitalmente em 25/04/201

2 por ANTONIO DE PADUA ATHAYDE MAGALHA, Assinado digitalmente em 24/04/2012 por TANIA MARA PASCHOALI

N

Impresso em 13/06/2012 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Trata-se de recurso voluntário apresentado contra decisão proferida pela 1ª Turma da DRJ/CGE/MS.

Por bem descrever os fatos, reproduz-se abaixo o relatório da decisão recorrida:

*“Contra o interessado supra, foi emitida a Notificação de Lançamento e respectivos demonstrativos de fls. 01 a 05, por meio da qual se exigiu o pagamento do ITR do Exercício de 2004, acrescido de juros moratórios e multa, totalizando o crédito tributário de R\$ 140.195,91, relativo ao imóvel rural denominado "Fazenda Prudente do Morro", com área total de 7.456,1 ha, NIRF —Número do imóvel na Receita Federal - 0.276.890-9, localizado no município de Casa Branca/SP.*

*As alterações no cálculo do imposto estão demonstradas às fls. 02 e 03. O fiscal autuante relata que em procedimento fiscal do cumprimento das obrigações tributárias relativas ao ITR, do exercício de 2004, o sujeito passivo regularmente intimado não comprovou por meio de Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, o valor da terra nua declarado. Em complemento à descrição dos fatos, o fiscal relata, ainda, que o Laudo Técnico apresentado pelo contribuinte considerou um processo avaliatório para determinação do valor de mercado 10 propriedades da região, cujos valores foram fornecidos pelo Sindicato Rural de Casa Branca e pelo Tabelião de Notas e de Protesto do município.*

*Cientificado do lançamento em 30/05/2008, conforme AR de fl. 07, o interessado apresentou, em 30/06/2008, a impugnação de fls. 44 a 52, aduzindo, em síntese, que:*

- A autoridade fiscal rejeitou o laudo para o exercício de 2004, sob a alegação de que não foram comprovados a área ocupada com benfeitorias e o valor da terra nua apurado de R\$ 1.370,00/ha;*
- Sustentou, ainda, a autoridade que as propriedades relacionadas no laudo para determinação do valor de mercado, não foram objeto de pesquisa, tampouco foram vistoriadas, e que os valores foram obtidos mediante informações do Sindicato Rural do município de Casa Branca e do Tabelião de Notas e Protesto do município;*
- O laudo de avaliação é idôneo para comprovar a área ocupada com benfeitorias e o valor da terra nua;*
- O item 7.3, da NBR da ABNT 14.653-3 permite ao engenheiro de avaliações conhecer da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dado, não implicando, contudo, em vistoria de imóveis;*

• *Transcreveu a ementa do acórdão 303-34069 de 27/02/2007, do Conselho de Contribuintes para justificar o seu entendimento a respeito de Laudo Técnico;*

• *Discorda da multa de ofício de 75% sobre o valor do imposto lançado, porque apresentou espontaneamente e tempestivamente a DITR/2004 e recolheu integralmente o tributo, devendo ser aplicada a multa de mora prevista na legislação de regência de 0,33% ao dia, não excedendo de 20%;*

• *Por último requer:*

a) *O valor da terra nua de R\$ 1.370,00 por hectare;*

b) *A área ocupada com benfeitorias declarada;*

c) *Afastamento da multa de ofício e retificação do lançamento conforme os valores constantes no laudo.*

*Instruíram os autos, os documentos de fls. 14 a 41.”*

A impugnação foi julgada improcedente, conforme Acórdão de fls. 60/66, que restou assim ementado:

*Denúncia Espontânea. Tributo sujeito a Lançamento por Homologação.*

*Não se considera espontânea a denúncia apresentada após o início de qualquer procedimento administrativo ou medida de fiscalização, relacionados com a infração.*

*Juros de Mora e Multa de Ofício.*

*São cabíveis a aplicação de juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), e da multa de ofício de 75% por expressa previsão legal.*

*Valor da Terra Nua - VTN.*

*O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação, somente, se na contestação forem oferecidos elementos de convicção, como solicitados na intimação para tal, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.*

Regularmente cientificado daquele Acórdão em 30/09/2010 (fl. 71), o interessado, representado por sua advogada (fl. 85), interpôs o recurso de fls. 73/77, em 27/10/2010. Em sua defesa, sustenta que o Laudo de Avaliação (fls.08/13) demonstra como fonte pesquisada 08 propriedades rurais no município de Casa Branca, conforme declarações de ITR para exercício de 2004, cujas cópias foram obtidas junto ao Sindicato Rural de Casa Branca, com a autorização dos respectivos contribuintes. Aduz que o trabalho técnico foi elaborado por engenheiro devidamente habilitado e está acompanhado do ART, nos termos do § 4º, art. 3º, da Lei 8.847/94 e das normas da ABNT, devendo ser reputado de fé pública,

provido de força probatória, para comprovar as informações prestadas na DITR/2004, e no mínimo autorizar a retificação do lançamento. Alega, ainda, que as declarações de contribuintes de imóveis vizinhos provam que o valor do laudo reflete bem a realidade, pelo que deve ser acatado.

É o relatório.

### Voto

Conselheira Tânia Mara Paschoalin, Relatora.

O recurso é tempestivo e atende às demais condições de admissibilidade, portanto merece ser conhecido.

Cuida o presente lançamento da alteração procedida pela fiscalização do VTN declarado de R\$ 10.000.000,00 para o VTN arbitrado de R\$ 26.445.519,16, tendo em vista que não foram aceitos os valores da terra nua dos imóveis elencados para avaliação pelo método comparativo, considerando que não restou demonstrado o valor de mercado que deve ser determinado pela comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando, cujas informações ou dados de mercado podem ser obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais ou revistas, documentações de transferências, cadastros ou informações de corretores.

Sobre o referido arbitramento, assim se manifestou a decisão recorrida:

*Nesta fase, o contribuinte pretende seja aceito o laudo apresentado à fiscalização sob o argumento de ser ele idôneo e atendendo aos requisitos explicitados na Norma.*

*Analisando o documento citado, verificamos que a rejeição se justifica, conforme relatado na descrição dos fatos do lançamento, em virtude de não terem sido atendidos os requisitos para que fosse atingido o grau de fundamentação e precisão II. Para chegar-se a esta conclusão, basta fazer a confrontação entre o disposto na norma e o texto do laudo apresentado pelo contribuinte.*

*Ora, o disposto no item 9.2.3.5, alínea "b", da Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas 14.653-3, que detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, preceitua que para enquadramento nos graus de fundamentação II e III, é obrigatório que o Laudo contenha, "no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados". Os valores dos elementos pesquisados foram fornecidos através de opiniões do Escritório Contábil e Imobiliária Schiavo e Agnaldo Combinato Schiavo, do Tabelião de Notas e de Protesto de Casa Branca e do Sindicato Rural. O item 9.2.3.1 da citada norma prevê que no caso de a maioria dos dados coletados se referir a opiniões, ficará caracterizado o Grau de Fundamentação I, e o item 9.1.2 diz que no caso de insuficiência de informações que não permitam utilizar os métodos especificados na norma, o trabalho*

*não poderá ser classificado quanto à fundamentação e à precisão, sendo considerado parecer técnico. Portanto, não há como, em sede de julgamento, acatar-se levantamento precário, inapto a alterar o valor atribuído no lançamento.*

*Convém salientar que, no caso de a fiscalização utilizar os valores indicados no SIPT para apuração do VTN de um determinado imóvel rural e seu proprietário discordar dessa avaliação, por entender que seu imóvel possui VTN menor, a legislação faculta a autoridade administrativa rever o VTN considerado no lançamento, desde que o contribuinte apresente Laudo Técnico de Avaliação nos moldes exigidos na intimação, que comprove o VTN efetivo de seu imóvel.*

O recorrente contesta o arbitramento, trazendo como principal ponto de sua defesa o laudo apresentado, já durante o procedimento fiscal.

Ocorre que no referido laudo não existe sequer um dado de mercado efetivamente utilizado. O VTN ali apurado baseou-se exclusivamente em informações obtidas junto ao Escritório Contábil e Imobiliária Schiavo, Tabela de Notas e de Protesto de Casa Branca e Sindicato Rural de Casa Branca e encontram-se desacompanhadas de quaisquer documentos que comprovem os valores informados.

Assim, de acordo com o disposto na NBR/ABNT 14653 – parte 3, a conclusão que se impõe é que o documento fornecido pelo contribuinte, durante o procedimento fiscal, não pode sequer ser considerado um laudo de avaliação, muito menos de grau de fundamentação II, classificando-se, no máximo, como parecer técnico, conforme bem observou a decisão recorrida.

Diante do exposto, voto por negar provimento ao recurso.

*Assinado digitalmente*  
Tânia Mara Paschoalin