



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



**Processo nº** 10970.000601/2008-64  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2401-007.907 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 5 de agosto de 2020  
**Recorrente** MARIA DELMA MOREIRA DA COSTA E OUTROS  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

**DA REVISÃO DE OFÍCIO. ERRO DE FATO.**

A revisão de ofício de dados informados pelo contribuinte na sua DITR somente cabe ser acatada quando comprovada nos autos, com documentos hábeis, a hipótese de erro de fato, observada a legislação aplicada a cada matéria.

**DELIMITAÇÃO DA LIDE PELA DRJ.**

A DRJ examinou de forma minuciosa a controvérsia e os argumentos apresentados no recurso. Restou delimitada a lide aos motivos da decisão proferida pela Delegacia de Julgamento, cabendo ao colegiado a apreciação das alegações apresentadas pelo Recorrente.

**ÁREA DE RESERVA LEGAL. AVERBAÇÃO NECESSÁRIA**

É indispensável a preexistência de averbação da reserva legal no registro de imóveis como condição para a concessão da isenção. No presente caso, não ocorreu o requisito essencial de averbação da área de reserva legal no Cartório de Registro de Imóveis, antes do fato gerador, o que é imprescindível para a fruição da isenção tributária.

**VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. DOCUMENTO APRESENTADO PELO CONTRIBUINTE. IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO FISCAL. DEFINIÇÃO DOS LIMITES DO LÍTIPIO. RETIFICAÇÃO DO VTN. MOMENTO DA APRESENTAÇÃO DA PROVA. LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

A impugnação determina os limites do litígio, tendo em conta a causa de pedir e o pedido. Cabe manter o arbitramento do VTN com base em parecer técnico aceito pela fiscalização, quando o contribuinte deixa de apresentar, no momento processual oportuno do contencioso fiscal, laudo de avaliação específico da propriedade rural, em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), apto para comprovar o valor menor para o preço de mercado das terras.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, negar provimento ao recurso voluntário. Vencida a conselheira Andréa Viana Arrais Egypto (relatora), que retificava o VTN para R\$ 434.808,00. Designado para redigir o voto vencedor Cleberson Alex Friess.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier – Presidente

(documento assinado digitalmente)

Andréa Viana Arrais Egypto - Relatora

(documento assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess – Redator Designado

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleberson Alex Friess, Matheus Soares Leite, Jose Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Rayd Santana Ferreira, Rodrigo Lopes Araújo, Andrea Viana Arrais Egypto, André Luís Ulrich Pinto (suplente convocado), Miriam Denise Xavier (Presidente).

## Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face da decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília - DF (DRJ/BSB) que, por unanimidade de votos, julgou PROCEDENTE EM PARTE a impugnação interposta pelo Contribuinte, conforme ementa do Acórdão n.º 03-35.271 (fls. 109/121):

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

Exercício: 2005

#### **DA ÁREA DE UTILIZAÇÃO LIMITADA / RESERVA LEGAL**

As áreas de utilização limitada/reserva legal, para fins de exclusão do ITR, devem estar averbadas tempestivamente à margem da matrícula do imóvel, além de reconhecidas como de interesse ambiental pelo IBAMA ou, pelo menos, que seja comprovada a protocolização, em tempo hábil, do competente ADA.

#### **DA ÁREA DE PASTAGEM ACEITA.**

A área aceita de pastagens será a menor entre a área declarada, incluindo, inclusive, a área de forrageira de corte, e a área calculada, apurada com base na quantidade média (ajustada) de animais apascentados no imóvel, observado o índice de lotação mínima com pecuária previsto para o município de sua localização.

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

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela autoridade fiscal, com base no laudo de avaliação apresentado pelo próprio Contribuinte, exige-se que o novo laudo, além de estar acompanhado da necessária ART devidamente anotada no CREA, atenda às normas da ABNT (NBR 14653-3), de modo a demonstrar, de maneira convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º701/2005, bem como a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar o VTN pretendido.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido em Parte

O presente processo trata do Auto de Infração - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de fls. 02/09, lavrada em 08/12/2008, que exige o pagamento do crédito tributário no montante total de R\$ 161.152,10, exercício de 2005, sendo R\$ 74.836,12 de imposto, R\$ 30.188,89 de juros de mora calculados até 28/11/2008 e R\$ 56.127,09 de multa proporcional, passível de redução, referente ao imóvel denominado "Fazenda Santa Cruz", cadastrado perante a RFB sob o NIRF 1.540.902-3, com área declarada de 1.281,0 ha, localizado no Município de Serra do Salitre - MG.

O Contribuinte tomou ciência do Auto de Infração, via Correio, em 12/12/2008 (AR - fl. 85) e, em 12/01/2009, apresentou tempestivamente sua Impugnação de fls. 87/97, instruída com os documentos nas fls. 98 a 107, onde, em síntese, faz um breve relato do procedimento fiscal para em seguida alegar que:

1. A área total declarada para efeito de apuração do ITR/2005, de 1.281,0 ha, está correta para esse exercício, correspondendo à soma das áreas escrituradas do imóvel, conforme certidões de registros imobiliários;
2. Somente em 23/10/2008, após um novo levantamento da área da propriedade, feita por engenheiro agrônomo através do sistema GPS, houve um acréscimo de 36,6 ha, resultando em uma novo área Total de 1.317,6 ha, conforme consta do referido laudo de avaliação;
3. Só após essa data os proprietários do imóvel tomaram conhecimento do benefício a ser incorporado definitivamente com a possível retificação de área;
4. A Área de 50,0 ha, declarada como de Produção Vegetal, não foi utilizada na exploração de carvão, mas sim na produção de forrageiras de corte (capim e cana), destinada à suplementação alimentar dos bovinos no período de seca;
5. O Laudo apresentado registra a existência de uma "capineira" de 50,0 ha, formada pelas forrageiras (capim + cana), destinados a suplementação alimentar dos bovinos durante o período de seca;
6. Tais áreas, usadas para produção de forrageiras, estão em conformidade com o art. 24 do Decreto 4.382/2002;
7. A Área de 338,0 ha foi arrendada ao Sr. Edmar Ribeiro, por meio de contrato particular de arrendamento, firmado entre as partes em 29/10/2004 que, de posse desta área, passou a explorá-la para produção de carvão vegetal;
8. No quadro de distribuição da área do imóvel são incluídos todos os dados das áreas utilizadas pela atividade rural, mantidas sob o regime de "arrendamento" ou de parceria e de outros condôminos, não cabendo excluí-los pelo simples fato de constar que a autorização do IEF se deu a partir de 24/01/2005; pois as atividades administrativas se iniciam com a data de celebração do contrato e posse do imóvel, comprovando assim a finalidade de exploração da área arrendada e a utilização do terreno à

- produção, confirmado pela expedição de cadastramento, inscrito como produtor rural junto à Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais;
9. A Área de pastagem considerada é de 768,0 ha, com o acréscimo de 46 cabeças de animais bovinos, de acordo com a média extraída da Declaração de Produtor Rural do condômino Sr. Aroldo Isidoro Bergo;
  10. O Laudo de avaliação apresentado se refere à avaliação recente do imóvel, efetuada 23/10/2008, não se prestando para os fins de apuração do VTN do Exercício 2005, cuja situação nesta época era bem diferente;
  11. Toda apropriação embasada no "Laudo de Avaliação" datado de 23/10/2008, é totalmente incompatível para o exercício de 2005, que tem como base os preços praticados em 2004; quando se espelhavam valores completamente divergentes;
  12. O Laudo de 23/10/2008 somente deve ser levado em consideração para efeito de comprovação dos valores relativos à DITR/2009;
  13. Os dados utilizados não podem retroagir para prejudicar o contribuinte, uma vez que a data de apuração dos elementos dos indicadores colhidos se refere a outubro de 2008;
  14. Na apuração do VTN do imóvel omitiram-se no levantamento os valores relativos às culturas/pastagens cultivadas/florestas plantadas;
  15. Foi elaborada um novo Laudo de Avaliação para o exercício de 2005, valendo-se de informações cartorárias, corretora de imóveis e pauta da prefeitura municipal, mais coerente com a época a fim de ser apropriado para o novo cálculo do imposto;
  16. Neste novo Laudo é apresenta o "preço de mercado", conforme a ABNT (NBR 14.653-1), sem as exclusões previstas no art. 32 da Lei 4.832, guardados os pré-requisitos que vulneram os preços de terras durante o ano;
  17. O valor de terras rurais sofre constante oscilação no mercado em função de sua capacidade de uso, declividade do terreno, pedregosidade do solo, erosão, drenagem, profundidade e fertilidade efetiva do solo e clima;
  18. Outros fatores técnicos influenciam na avaliação do imóvel rural; tais como a sazonalidade de mercado dos principais produtos produzidos;
  19. O novo "Laudo de Avaliação" apresenta novo DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DO ITR, mais condizente com a realidade, onde o imposto suplementar apurado é de R\$ 1.747,22;
  20. Foram adicionados 76,7 ha de área de reserva legal, detalhada no novo "Laudo de Avaliação", além de existir 87,36 ha de terras INAPROVEITÁVEIS para a atividade rural, que deve ser deduzida da área servida de pastagens;
  21. É uma pessoa simples, que agiu de boa fé, e faz referência à precariedade dos serviços contábeis disponíveis naquela região;

Finaliza sua Impugnação requerendo que os esclarecimentos apresentados sejam devidamente examinados, bem como reconhecida a legitimidade das informações prestadas na sua DITR/2005.

O Processo foi encaminhado à DRJ/BSB para julgamento, onde, através do Acórdão n.º 03-35.271, em 27/01/2010 a 1ª Turma julgou no sentido de considerar PROCEDENTE EM PARTE a impugnação apresentada pelo contribuinte, acatando, para efeitos cadastrais, a alteração da área de pastagem do imóvel de 660,0 ha para 768,0 ha e, para efeito de apuração do imposto suplementar, mantendo o grau de utilização e fixação da alíquota de cálculo.

O Contribuinte tomou ciência do Acórdão da DRJ/BSB, via Correio, em 12/04/2010 (AR - fl. 126) e, inconformado com a decisão prolatada, em 12/05/2010, tempestivamente, apresentou seu RECURSO VOLUNTÁRIO de fls. 127/139, aduzindo que:

1. Não assiste razão à autoridade fiscal em querer manter a área total do imóvel rural em 1.317,6, para efeito de incidência do crédito tributário, para o exercício de 2005 uma vez que os acréscimos de área agregados só foram apurados através do Laudo Técnico, feito pelo Dr. Lúcio de Paula Henrique, em 23/10/2008;
2. A inclusão da área de 67,7 ha de Reservada Legal, não declarada anteriormente, não pode ser subtraída pois isso acarretaria ao contribuinte um prejuízo em decorrência de um erro técnico de informação. Essa Área deve ser mantida em observância ao Princípio da Verdade Material;
3. Os 50,0 ha informados como áreas Utilizadas na Produção Vegetal (Campo 5 - DIAT), conforme informado no Laudo Técnico, foram utilizados na produção de capim e cana para formação de forrageira, ou seja, para uso próprio e não para o cultivo de culturas destinadas à exploração comercial;
4. Cerceamento do direito de defesa em razão do arbitramento do VTN baseado no SIPT, uma vez que nenhum contribuinte tem acesso a esse sistema e seus valores não são detalhados conforme a vocação da terra, região, acesso, preço de mercado e preço dos produtos.

Em 27/09/2013 o contribuinte juntou aos autos um novo LAUDO DE AVALIAÇÃO DA TERRA NUA de fls. 143 a 180.

É o relatório.

### **Voto Vencido**

Conselheira Andréa Viana Arrais Egypto, Relatora.

### **Juízo de admissibilidade**

O Recurso Voluntário foi apresentado dentro do prazo legal e atende aos requisitos de admissibilidade, portanto, dele tomo conhecimento.

### **Mérito**

Trata o presente processo da exigência de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício de 2005, referente ao imóvel denominado “Fazenda Santa Cruz”, onde houve glosa da área de produtos vegetais de 50,0 ha, e parte da área de pastagens, 990,0 ha reduzida para 660 ha, bem como a modificação do Valor da Terra Nua (VTN) e da área total do imóvel, de acordo com o Parecer Técnico de Avaliação Fiscal apresentado pelo próprio contribuinte.

A Recorrente se insurge contra a modificação da área total do imóvel, a não inclusão da área de 67,6 ha de reserva legal e o VTN acatado. Traz apenas esclarecimentos acerca dos campos indicados para a produção vegetal e exploração extrativa, sem, no entanto, se insurgir contra a decisão de piso, bem como não se insurge com relação à área de pastagem.

A contribuinte afirma que houve um erro ao não incluir a área de 67,6 ha de reserva legal, o que a levaria a um prejuízo, não obstante a determinação legal para a exclusão da referida área. Afirma que no mesmo laudo acatado pela fiscalização consta a área de 67,6 ha de reserva legal, e que referida área deve ser incluída para o cálculo do ITR independente da apresentação do Ato Declaratório Ambiental - ADA no IBAMA.

A Delegacia de Julgamento firmou entendimento no sentido de que, apesar de as alterações pretendidas pela contribuinte na sua DITR/2007, somente terem sido solicitadas após o início do procedimento de ofício, quando arguida na fase de impugnação, a hipótese de erro de fato deve ser analisada, observando-se aspectos de ordem legal.

Assim, no que tange às Áreas de Reserva Legal e Preservação Permanente, a DRJ entendeu que fazia-se necessário comprovar nos autos a averbação tempestiva da pretendida área de reserva legal à margem da matrícula do imóvel, além da protocolização, em tempo hábil, do Ato Declaratório Ambiental - ADA no IBAMA, contemplando essas duas áreas.

Analizou os documentos apresentados pelo contribuinte, em especial o registro da Áreas de Reserva Legal do respectivo imóvel, e entendeu pelo não acatamento da referida área, sob o fundamento de que não ocorreu averbação tempestiva da área de reserva legal à margem da Matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além da necessidade de apresentação do ADA, nos seguintes termos:

Atendo-se à primeira exigência, a pretendida área de reserva legal, para fins de exclusão de tributação, deveria estar averbada à margem da matrícula do imóvel, até 00112005 (data do fato gerador do ITR/2005, art. 1º da Lei 9.393/96), nos termos da legislação de regência da matéria (art. 16, § 8º, da Lei nº 4.77111.965, com as alterações introduzidas pela Lei nº 7.803/1989, e redação dada pelo art. 1º da Medida Provisória nº 2.166-67, de 24/08/2001; art. 11, § 1º, da IN/SRF nº 256/2002, e art. 12, § 1º do Decreto nº 4.382/2002 - RITR).

Examinando as Certidões de fls. 46/57, constata-se que, em virtude do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, datado de 05101/2005, essa área foi averbada à margem de uma das matrículas que compõem o imóvel, em 21/09/2005 (AV-5/97), portanto, a providência foi intempestiva para justificar a exclusão dessa área do ITR/2005.

Além de essa primeira exigência não ter sido cumprida em tempo hábil pelos proprietários do imóvel, também se fazia necessário comprovar nos autos que essa área

foi objeto de Ato Declaratório Ambiental - ADA, protocolado tempestivamente no IBAMA.

Com efeito, verifica-se que no presente caso a Recorrente não informou a área de reserva legal em sua DITR, buscando a retificação da declaração para a inclusão da área não declarada e a modificação do cálculo do ITR.

Após a análise da documentação apresentada pela contribuinte, a DRJ verificou que houve averbação da área de reserva legal, porém, de forma intempestiva. Verificou também a necessidade de apresentação também do ADA.

Pois bem. Inicialmente, cabe esclarecer que o lançamento se restringiu à glosa da área de produtos vegetais de 50,0 ha, a redução da área de pastagens para 660 ha, bem como a modificação do Valor da Terra Nua (VTN) e da área total do imóvel, não havendo glosa de Área de Reserva Legal visto que essa área não foi declarada pelo contribuinte.

Dessa forma, o procedimento correto seria a retificação da declaração, antes do início de qualquer procedimento fiscal, para inclusão da Área de Reserva Legal, uma vez que, a referida área não foi declarada na DIAT/ITR, cabendo ainda ao contribuinte a impugnação ao lançamento com a demonstração do erro de fato ocorrido no preenchimento da declaração.

No entanto, não obstante a hipótese de erro de fato ter sido arguida após o início do procedimento fiscal, a DRJ examinou de forma minuciosa a controvérsia e os argumentos apresentados pela Recorrente. Observou os aspectos de ordem legal, factual, verificou os documentos apresentados pela contribuinte e se pronunciou acerca da matéria, com clara motivação sobre rejeição da área apontada.

Assim, restou delimitada a lide aos motivos da decisão proferida pela Delegacia de Julgamento, cabendo ao colegiado a apreciação das alegações apresentadas pela Recorrente, vez o contribuinte não pode ser surpreendido com a decisão que analisa a matéria, devendo apresentar recurso com a possibilidade de se insurgir contra as razões da decisão recorrida, razão porque passo à análise dos argumentos recursais.

### **Área de Reserva legal**

De plano, cabe destacar, no tocante às Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, que o Poder Judiciário consolidou o entendimento no sentido de que, em relação aos fatos geradores anteriores à Lei n.º 12.651/12, não é necessária a apresentação do ADA para fins de exclusão da área da base de cálculo do ITR, com fundamento no § 7º do art. 10 da Lei no 9.393, de 1996.

Vale ainda ressaltar que a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional já possui Parecer favorável (Parecer PGFN/CRJ n.º 1.329/2016) reconhecendo o entendimento consolidado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça a respeito da inexigibilidade do ADA nos casos de área de preservação permanente e de reserva legal, para fins de fruição do direito à isenção do ITR, sendo a referida orientação incluída no item 1.25, “a”, da Lista de dispensa de contestar e recorrer (art. 2º, incisos V, VII e §§3º a 8º, da Portaria PGFN n.º 502/2016).

Logo, entendo que não cabe exigir o protocolo do ADA para fins de fruição da isenção do ITR das Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, bastando que o contribuinte consiga demonstrar através de provas inequívocas a existência e a precisa delimitação dessas áreas.

Como visto, a motivação estabelecida pela DRJ quanto ao não acatamento da Área de Reserva Legal, além da não apresentação do ADA, foi também a averbação tempestiva da referida área.

No caso em apreço, não restam dúvidas de que há averbação da Área de 67,6 ha de Reserva Legal (ARL) na matrícula do imóvel, no entanto, a averbação deve ocorrer em data anterior ao fato gerador.

No que tange à necessidade prévia de averbação da área de reserva legal na matrícula do imóvel como condição para a concessão da isenção do Imposto Territorial Rural, prevista no art. 10, II “a”, da Lei n.º 9.393/96, o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento no sentido de considerar indispensável a preexistência de averbação da reserva legal no registro de imóveis como condição para a sua concessão.

Com efeito, para fazer jus a isenção pleiteada, necessários se faz com que a área referente à reserva legal esteja averbada na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador, conforme entendimento estabelecido no teor da Súmula CARF n.º 122, senão vejamos:

A averbação da Área de Reserva Legal (ARL) na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do Ato declaratório Ambiental (ADA). (**Vinculante**, conforme Portaria ME n.º 129, de 01/04/2019, DOU de 02/04/2019).

Pois bem. No caso em apreço se discute lançamento referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2005, e que, nos termos do art. 1.º da Lei n.º 9.393/96, trata-se de tributo de apuração anual, cujo fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município e ocorre em 1.º de janeiro de cada ano.

O documento adunado aos autos confirma a averbação da Área de Reserva Legal na matrícula do imóvel, porém, referida averbação foi registrada em 21/09/2005 (AV-5/97), portanto, de forma intempestiva.

Dessa forma, embora apresentado a matrícula do imóvel com a averbação notadamente eficaz, verifica-se que não ocorreu o requisito essencial de averbação da área de reserva legal no Cartório de Registro de Imóveis, antes do fato gerador, o que é imprescindível para a fruição da isenção tributária, de acordo Súmula CARF n.º 122, acima mencionada.

Isso posto, rejeito a inclusão da referida área de reserva legal.

### **Valor da Terra Nua – Área total do imóvel**

A fiscalização entendeu que houve subavaliação no Valor da Terra Nua (VTN) em face das informações constantes no Sistema de Preços de Terra (SIPT), razão porque intimou a contribuinte para que apresentasse laudo técnico de avaliação do imóvel objetivando a comprovação do VTN.

Assim, diante do Parecer Técnico de Avaliação Fiscal apresentado pela contribuinte, a auditoria fiscal acatou como VTN o montante de 2.204.592,00 (R\$1.673,18/ha), e modificou a área total do imóvel para 1.317,3 ha.

Recorrente questiona a modificação da área total do imóvel de 1.281,0 ha para 1.317,6 ha, e alega que à época da declaração de ITR não tinha conhecimento da diferença da área do imóvel que somente foi apurada apenas quando da elaboração de laudo técnico.

Verifica-se que a contribuinte, trouxe aos autos dois laudos técnicos comprovando que o imóvel possui uma área maior do que aquelas indicadas nas suas respectivas matrículas.

Dessa forma, diante dos documentos trazidos aos autos, e nos termos do artigo 142 do CTN, a autoridade fiscal não pode desconsiderar a realidade do imóvel para efeito de apuração do ITR, devendo, portanto, ser mantida a área total de 1.317,6 ha apurada pela o autoridade fiscal.

Como se verifica do lançamento, a fiscalização acatou o Valor da Terra Nua indicado no Parecer Técnico de Avaliação Fiscal por existir compatibilidade com o SIPT. Dessa forma, não se reveste de ilegalidade ou de cerceamento do direito de defesa a indicação do VTN após análise de documento trazido pelo próprio contribuinte.

Ocorre que, com relação ao VTN, a decisão de piso se pronunciou no sentido de que o Parecer Técnico apresentado, além de não se revestir das formalidades e exigências preconizadas nas normas da ABNT (NBR 14.653-3), de modo a demonstrar de forma clara e convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de mercado, em 1º de janeiro de 2005.

Dessa forma, a Recorrente apresentou Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua (fls. 144/1808), feito por Engenheiro Florestal, em consonância com as Normas de Avaliação da ABNT, enquadrado na classificação de avaliação de grau II, com ART devidamente anotada no CREA/MG, contendo 23 laudas e mais 13 páginas de fotografias e matrículas dos dados amostrais.

Verifica-se que o Laudo de Avaliação traz as considerações específicas sobre a região, com as características geográficas, apresentação de figuras com a localização, a caracterização da metodologia aplicada. Indica toda a caracterização e avaliação da fazenda, em seus aspectos físicos, identificação pedológica, capacidade de uso das terras, benfeitorias existentes com os seus respectivos valores. Traz ainda a pesquisa utilizada, os dados coletados, com a individualização de cada imóvel pesquisado, com a avaliação geral para o Valor da Terra Nua. A Anotação de Responsabilidade Técnica foi juntada aos autos.

O laudo conclui pela avaliação do Valor da Terra Nua das Fazendas Santa Cruz, na região de Catulés, no Município da Serra do Salitre, no Estado de Minas Gerais, o montante de R\$ 434.808,00.

Assim, entendo que o VTN deve ser corrigido para R\$ 434.808,00, conforme comprovação através de laudo técnico.

## **Conclusão**

Ante o exposto, voto por CONHECER do Recurso Voluntário e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO para corrigir o VTN para R\$ 434.808,00.

(documento assinado digitalmente)

Andréa Viana Arrais Egypto

Fl. 10 do Acórdão n.º 2401-007.907 - 2ª Sejul/4ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo nº 10970.000601/2008-64

## Voto Vencedor

Conselheiro Cleberson Alex Friess, Redator Designado

Peço licença à I. Relatora para divergir do voto, particularmente quanto à retificação do valor da terra nua.

A autoridade tributária alterou o VTN declarado pelo contribuinte com base em Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, no montante de R\$ 2.204.592,00, datado de 23/10/2008, apresentado no curso do procedimento fiscal, após regular intimação (fls. 04 e 42/49).

Na impugnação, o contribuinte alegou equívoco do agente lançador, pois o documento entregue utilizou para avaliação do imóvel rural dados referentes ao mês de outubro/2008, os quais não se prestam à estimativa do preço das terras para o exercício de 2005.

A fim de solucionar o erro metodológico, o profissional elaborou uma nova avaliação do imóvel, denominada de Parecer Técnico de Avaliação Fiscal, com data de 06/01/2009, apropriada à época do fato gerador do imposto, chegando ao VTN de R\$ 657.100,00 (fls. 87/97 e 101/104).

Quando da interposição do recurso voluntário, o contribuinte requereu a revisão do VTN atribuído pelo agente fiscal, oportunidade em que reiterou os argumentos da impugnação (fls. 127/138).

Algum tempo depois, no dia 27/09/2013, o recorrente protocolou petição extemporânea para anexar ao processo administrativo um laudo de avaliação do valor da terra nua subscrito por engenheiro florestal, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no qual o preço de mercado das terras foi estimado em R\$ 434.808,00 (fls. 143/180).

Pois bem. A impugnação tempestiva instaura a fase litigiosa do procedimento e estabelece os limites da contestação, através da descrição dos motivos de fato e de direito em que se fundamenta e os pontos de discordância contra o lançamento (art. 14 e art. 16, inciso III, do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972).

Por meio da impugnação e do recurso voluntário, o pedido e a causa de pedir restaram delimitados com fundamento no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e no Parecer Técnico de Avaliação Fiscal, ambos juntados aos autos, para efeito de revisão do VTN atribuído pela fiscalização.

O laudo de avaliação de fls. 143/180 foi elaborado em data posterior pelo profissional de engenharia, sem ficar demonstrada a impossibilidade de sua apresentação oportuna na impugnação. Ademais disso, o documento não se limita a questões de fato, pois contém metodologia distinta de avaliação para o preço das terras (art. 16, §§ 4º e 5º, do Decreto nº 70.235, de 1972).

Para efeito do valor da terra nua, o laudo de avaliação de fls. 99/136 não deve ser aceito para integrar o acervo probatório do processo administrativo, uma vez que precluso o direito do contribuinte de apresentá-lo, sobretudo pelos limites estabelecidos para o litígio com a impugnação.

Conforme asseverou o acórdão de primeira instância, não há dúvidas de que o VTN declarado pelo contribuinte no exercício de 2005, no importe de R\$ 31,23/ha, está subavaliado. O preço médio das terras apurado no universo das declarações referentes aos imóveis rurais localizados no município de Serra do Salitre (MG), onde se situa a Fazenda Santa Cruz, corresponde a R\$ 966,70/ha (fls. 75).

Embora a avaliação do imóvel apresentada à fiscalização, com data de 23/10/2008, contenha inconsistências que comprometem a confiabilidade do seu resultado, a nova avaliação carreada aos autos na impugnação, denominada de Parecer Técnico de Avaliação Fiscal, com dados projetados para o ano de 2004, também não é prova eficaz para atestar o valor da terra nua (fls. 101/104).

Além de estar fundamentado em uma única fonte de consulta de dados, o que reduz a sua força como elemento probatório, o segundo parecer não atribuiu qualquer preço às terras inaproveitáveis para a atividade rural, no total de 87,3 ha, o que é flagrantemente equivocado, já que a porção do imóvel possui algum valor de mercado.

A fiscalização arbitrou o VTN apoiado em documento apresentado pelo contribuinte, ainda que dotado de alguma fragilidade técnica. Não é razoável desconsiderá-lo para acolher outra avaliação contendo deficiências, que mostram a vulnerabilidade do parecer para o fim de comprovar o valor da terra nua.

Desse modo, cabe manter o lançamento fiscal, a partir do Parecer Técnico originalmente apresentado à fiscalização.

Por último, quanto à alegação de falta de transparência dos dados extraídos do Sistema de Preço de Terras (SIPT), a questão não influencia o deslinde do presente caso. Com efeito, o arbitramento do VTN foi realizado pela fiscalização com base em documento de avaliação apresentado pelo contribuinte.

## **Conclusão**

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso voluntário.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess