



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

**Processo n°** 11080.720352/2007-33  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2201-01.491 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 20 de janeiro de 2012  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** ARLINDO JOÃO DREHER  
**Recorrida** DRJ-CAMPO GRANDE/MS

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2005

Ementa: NULIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO - Não provada violação das disposições contidas no art. 142 do CTN, tampouco dos artigos 10 e 59 do Decreto n°. 70.235, de 1972 e não se identificando no instrumento de autuação nenhum vício prejudicial, não há que se falar em nulidade do lançamento.

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PROVA MEDIANTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS. Para fazer prova do valor da terra nua o laudo de avaliação deve ser expedido por profissional qualificado e que atenda aos padrões técnicos recomendados pela ABNT. Sem esses requisitos, o laudo não tem força probante para infirmar o valor apurado pelo Fisco com base no SIPT.

LANÇAMENTO DE OFÍCIO. MULTA. A multa de ofício por infração à legislação tributária tem previsão em disposição expressa de lei, devendo ser observada pela autoridade administrativa e pelos órgãos julgadores administrativos, por estarem a ela vinculados.

JUROS MORATÓRIOS. SELIC. A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais. (Súmula CARF n° 4).

Preliminar rejeitada

Recurso negado

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade, rejeitar a preliminar de nulidade e, no mérito, negar provimento ao recurso.

Assinatura digital  
Francisco Assis de Oliveira Júnior – Presidente

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa - Relator

EDITADO EM: 20/01/2012

Participaram da sessão: Francisco Assis Oliveira Júnior (Presidente), Pedro Paulo Pereira Barbosa (Relator), Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe, Gustavo Lian Haddad e Rayana Alves de Oliveira França.

## Relatório

ARLINDO JOÃO DREHER interpôs recurso voluntário contra acórdão da DRJ-CAMPO GRANDE/MS (fls. 116) que julgou procedente lançamento, formalizado por meio do auto de infração de fls. 01/06, para exigência de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, referente ao exercício de 2005, no valor de R\$ 24.497,98, acrescido de multa de ofício e de juros de mora, perfazendo um crédito tributário total lançado de R\$ 50.171,85 .

Segundo o relatório fiscal o lançamento decorre da revisão da DITR/2005 da qual foi alterado o Valor da Terra Nua – VTN declarado, de R\$ 493.170,00 para R\$ 8.659.164,82, conforme descrição dos fatos, a seguir reproduzida:

*Valor da Terra Nua declarado não comprovado*

*Descrição dos Fatos:*

*Após regularmente intimado, o contribuinte não comprovou por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, o valor da terra nua declarado.*

*No Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), o valor da terra nua foi arbitrado, tendo como base as informações do Sistema de Pregos de Terra – SIPT da RFB. Os valores do DIAT encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.*

*Complemento da Descrição dos Fatos:*

*Intimado a comprovar o valor da terra nua, o contribuinte apresentou Laudo de Avaliação que foi analisado pela fiscalização. O laudo apresenta inconsistências graves. O*

*avaliador informa que o número de opiniões na amostra foi limitado ao máximo de 50% do total de elementos válidos. No entanto o avaliador não identifica todas as fontes dos dados utilizados. Assim, impossível para a fiscalização determinar se houve maioria de opiniões, o que, conforme o item 9.2.3.1 (NBR 14653), caracterizaria o grau de fundamentação I.*

*A qualidade das amostras também é deficiente pois não identifica de maneira correta os dados de mercado (item 7.7.2.2). A importância destas informações para fiscalização é a possibilidade de comprovar os dados apresentados pelo avaliador. Não possuindo o laudo fundamentação suficiente, o valor do imóvel foi arbitrado utilizando o SIPT (Sistema de Informação de Preços de Terra), que informa para o município de Viamão - RS, exercício 2005, R\$5.889,38/ha. Assim, o valor total da terra nua arbitrado é de R\$8.954,90.*

O Contribuinte impugnou a exigência e alegou, em síntese, que apresentou Laudo Técnico de avaliação, devidamente fundamentado, produzido conforme dispõe a Norma da ABNT; que o valor de terra nua apurado no lançamento não pode prevalecer, haja vista a Tabela SIPT extrapolar os valores fixados pela Prefeitura Municipal de Viamão; que deve ser declarada a nulidade do lançamento, pois não há publicidade dos valores constantes do Sistema SIPT, o que implicaria em cerceamento do direito de defesa e ofensa devido processo legal e ao contraditório. Insurgiu-se contra os acréscimos legais (multa e juros), que seriam confiscatórios e, por fim, pediu a realização de perícia.

A DRJ-CAMPO GRANDE/MS julgou procedente o lançamento com base nas considerações a seguir resumidas.

Sobre a argüição de nulidade do lançamento, a DRJ sustentou que o procedimento fiscal e o lançamento observaram todas as orientações constantes do Decreto nº 70.235, de 1972; que ao Contribuinte foi dada a oportunidade de exercer o direito ao contraditório e à ampla defesa, mediante apresentação de impugnação, podendo apresentar os elementos de prova de suas alegações; que, portanto, não se cogita de cerceamento de direito de defesa e do contraditório. Observou também que não cabe aos julgadores administrativos apreciarem alegações de inconstitucionalidade.

Quanto ao mérito, a DRJ-CAMPO GRANDE/MS observou que o laudo apresentado pelo Contribuinte não satisfaz os requisitos básicos previsto na norma da ABNT, em especial quanto à necessidade de lastrear a avaliação em pesquisa de mercado baseada em operações realizadas com imóveis do mesmo município de localização do imóvel avaliado e em período próximo ao da avaliação; que, sem esse requisito o laudo é meramente um parecer técnico não se prestando, portanto, como elemento de prova do valor do imóvel. Por outro lado, sustentou a regularidade da avaliação feita com base no SIPT.

O Contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 04/11/2009 (fls. 130) e, em 03/12/2009, interpôs o recurso voluntário de fls. 131/150, que ora se examina, e no qual argüi, preliminarmente, a decadência do direito de o Fisco proceder ao lançamento. Sustenta a impossibilidade legal da lavratura do auto de infração, que somente seria admissível, nos casos de autolancamento, quando se verifique o não pagamento da obrigação, o que não se verificaria no caso. Reafirma a impossibilidade de utilização do SIPT com parâmetro para o arbitramento, cujas bases não seriam públicas, configurando

cerceamento do direito de defesa. Reitera, pois, a arguição de nulidade do lançamento, pelo cerceamento do direito de defesa e ofensa ao devido processo legal.

Quanto ao mérito, sustenta a legalidade e validade do laudo de avaliação apresentado e, por fim, insurge-se contra a multa de ofício e os juros de mora, e reivindica a aplicação da norma mais benéfica, com o advento da Lei nº 11.941/2009.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa – Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade. Dele conheço.

### Fundamentação

Como se colhe do relatório, o lançamento decorre da revisão do VTN, tendo sido arbitrado o valor de R\$ 8.659.164,82, com base no SIPT. O Contribuinte por sua vez, apresentou laudo que apontou um VTN de R\$ 688.308,50.

A DRJ-CAMPO GRANDE/MS não acolheu o laudo sob o fundamento de que o mesmo não atendia aos requisitos definidos pela ABNT. Referiu-se especificamente ao fato de que a avaliação não se baseou em pesquisa de mercado o que, segundo o item 9.2.3.5, alínea “b” na NBR 14653-3, para ter grau de precisão II ou III a avaliação deveria se basear em pelo menos cinco dados de mercado relativo a operações efetivamente realizadas; sendo que sem a observância deste requisito, o documento não pode ser considerado um laudo mas meramente um parecer técnico.

Pois bem, de fato, o documento de fls. 17/25, designado como laudo de Avaliação da Terra Nua/2004 não traz pesquisa de mercado. Sobre o “diagnóstico de mercado” o documento faz as seguintes considerações:

*O mercado da região possui um grande número de imóveis ofertados, na velocidade de venda deles considerada lenta, demorando em média de um a dois anos entre a oferta e a efetiva venda, condição esta também válida para o resultado aqui apresentado. A análise do comportamento do mercado na última década indica que as terras mais caras do RS estão localizadas na região de Caxias do Sul (iFNP 4) e as mais baratas na região de Uruguaiana (iFNP 1). Esta diferença está condicionada ao tamanho dos imóveis, áreas menores o VTN 'maior enquanto em áreas maiores o VTN é menor. Sobre a fonte de dados o Instituto FNP é uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), que visa a contribuir com o fomento do agronegócio por meio do fornecimento de dados, levantamentos estatísticos, análises e tendências de mercado. [www.fnp.com.br](http://www.fnp.com.br)*

*Os dados foram coletados (FNP) com base na descrição do imóvel paradigma com índice agropecuário IA aprox. de 0,2465 e percentual do valor das benfeitorias da ordem de 63,2% sobre o valor do hectare pesquisado.*

Ora, esse FNP é uma entidade privada e além disso, apesar de utilizar o índice de preços dessa entidade, o que certamente não substitui a pesquisa de mercado, o próprio laudo não especifica os critérios que levaram à classificação do imóvel para fins de enquadramento na tabela. Sob o título “memória de cálculo e método utilizado”, o documento faz o enquadramento do imóvel em certas categorias sem explicitar os fundamentos para tanto. Também não ficou demonstrado como se chegou ao valor das benfeitorias. Enfim, o documento, além de não se basear em pesquisa de mercado, não apresenta elementos que demonstre como chegou ao valor apurado.

Nessas condições penso que o documento não se caracteriza como laudo técnico, mas como mero parecer, de cunho opinativo, não se prestando, portanto, para infirmar o valor apurado com base no SIPT.

Quanto à afirmação de que os dados do SIPT não são conhecidos, o que para o Recorrente caracterizaria cerceamento do direito de defesa, a alegação não procede. O SIPT é apenas um indicador, apurado com base em informações sobre preço de mercado de terras e sobre os valores declarados de ITR, e somente nos casos de falta de declaração ou de declaração com evidente subavaliação é utilizado pela Receita Federal para estimar o VTN a ser tributado. Mas este arbitramento sempre pode ser contestado, porém mediante a apresentação de laudo técnico válido que demonstre o efetivo VTN do imóvel, sem necessariamente ter que rebater os critérios adotados pelo SIPT, inclusive porque o SIPT é um índice baseado em valores médios e o que o Contribuinte tem de demonstrar, no caso de discrepância entre este valor e aquele pretendido por ele, são as características especiais do imóvel.

Quanto aos juros moratórios e à multa de ofício, trata-se de exigências baseadas em disposições legais expressa e não cabe aqui se negar validade a estas normas. Quanto aos juros, inclusive, a matéria já foi objeto de súmula, a saber:

*Súmula CARF nº 4: A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais.*

E quanto à multa de ofício, da mesma forma, a matéria tem previsão legal expressa na Lei nº 9.430, de 1996, a saber:

*Art. 44. Nos casos de lançamento de ofício, serão aplicadas as seguintes multas: (Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)*

*I - de 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade ou diferença de imposto ou contribuição nos casos de falta de pagamento ou recolhimento, de falta de declaração e nos de declaração inexacta; (Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)*

O fato de o Contribuinte ter retificado a declaração em nada altera a aplicação da multa, o benefício que o Contribuinte poderia ter seria o da redução da penalidade, se resolvesse pagar imediatamente o auto de infração.

#### Conclusão

Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de rejeitar a preliminar de nulidade e, no mérito, negar provimento ao recurso.

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa