



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 11624.720145/2011-71  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-009.040 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 7 de outubro de 2020  
**Recorrente** RÁPIDA CONSTRUÇÕES LTDA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2008

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO. APTIDÃO AGRÍCOLA. EXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE.

Mantém-se o arbitramento com base no SIPT, quando o VTN apurado observar o requisito legal da aptidão agrícola, e o Recorrente deixar de refutá-lo mediante laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, nos termos estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Denny Medeiros da Silveira, Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Luis Henrique Dias Lima, Renata Toratti Cassini, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos, Marcio Augusto Sekeff Sallem e Ana Cláudia Borges de Oliveira.

## **Relatório**

Trata-se de recurso voluntário em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a impugnação apresentada pela Autuada.

Na origem, trata-se o presente caso de Auto de Infração com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, da seguinte infração cometida pelo Contribuinte: (i) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

Cientificada do lançamento fiscal, a Contribuinte apresentou a sua competente impugnação, a qual foi julgada improcedente pela DRJ, conforme ementa abaixo reproduzida:

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.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificada da decisão exarada pela DRJ, a Contribuinte apresentou o seu recurso voluntário, reiterando os termos da impugnação.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Gregório Rechmann Junior, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo e atende os demais requisitos de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

Conforme exposto no relatório supra, trata-se o presente caso de Auto de Infração com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, da seguinte infração cometidas pelo Contribuinte: (i) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

Em seu recurso voluntário, a Contribuinte, reiterando os termos da impugnação apresentada, defende a inidoneidade da tabela de preços do Sistema Integrado de Preços de Terras (SIPT), alimentada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento (SEAB). Aduz que referida tabela possui valores discrepantes (quando comparada de um exercício para outro), tendo sido elaborada sem qualquer critério, razão pela qual a autoridade administrativa fiscal não poderia ter utilizado somente a tabela em questão para majorar os preços das terras, devendo ser acatado o Laudo de Avaliação apresentado.

Sobre o tema, a DRJ destacou e concluiu que:

De acordo com a notificação de lançamento o valor da terra nua foi aferido com base nos valores informados pela Secretaria Estadual de Agricultura no Sistema de Preços de Terras -SIPT para o Município de Cerro Azul-PR, no exercício 2008, os quais refletem o valor de mercado médio de terras do município classificado em função da aptidão agrícola.

(...)

Trata-se de aplicação do critério legalmente previsto no art. 14 § 1º da Lei 9.393/96 e não cabe aqui questionar se a lei é justa ou não. A oscilação no preço de imóveis refletida na tabela SIPT no decorrer dos anos é admissível pois os preços de imóveis possuem características peculiares e sua variação depende de fatores como localização e fatores de mercado como oferta e procura, dentre outros.

O critério de arbitramento foi aplicado com razoabilidade, cabendo, ao sujeito passivo, o ônus da prova quanto às possíveis características do imóvel que o diferencia significativamente dos demais do município, podendo, para tanto, valer-se de todos os

meios de prova admitidos em direito, notadamente, de laudo técnico de avaliação da terra nua do imóvel revestido de rigor científico suficiente para formar a convicção da autoridade tributária, devendo estar presentes os requisitos mínimos exigidos pela norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial o disposto no item 9.2.3.5.

(...)

Consta dos autos laudo de avaliação do imóvel referente aos exercícios 2007 e 2008, f. 56-62, repetido às f. 154-160, acompanhado de ART, f. 162, concluindo que o VTN do imóvel fiscalizado é R\$ 227.635,60, conforme consta do item 9 (conclusão) do laudo Técnico.

(...)

O laudo técnico apresentado é ineficaz como prova do valor da terra nua do imóvel, pois foi elaborado em desacordo com o dispositivo acima citado da NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, não tendo atingido, por conseguinte, o grau de fundamentação II.

No laudo técnico a área de preservação permanente e a área de reserva legal não foram avaliadas (foram consideradas sem valor comercial). Essa premissa é inadmissível, pois as áreas de terras de domínio privado - ainda que de uso restrito - são um bem econômico e nessa condição possuem um valor e são suscetíveis de ser avaliadas em termos monetários.

Embora o laudo técnico de avaliação contemple seis elementos amostrais, apenas três deles constituem transações imobiliárias efetivas, ao passo que a legislação exige no mínimo cinco elementos amostrais dessa natureza. Ademais, das três transações imobiliárias utilizadas como amostra, a de no 3, referente à matrícula no 2705, refere-se à venda de imóvel ocorrida em 17/05/2000 (f. 81) e por isso não reflete a realidade de preços de imóveis rurais em 01/01/2008, que é o período do lançamento. As demais amostras são formadas pelo valor atribuído pela Prefeitura Municipal aos imóveis rurais para fins de cálculo de ITBI, pela opinião de uma imobiliária e pela opinião de uma empresa de implantação de reflorestamento de pinus SSP na região de Cerro Azul-PR. Conforme consta do item 9.2.3.1 da norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, quando os elementos amostrais do laudo são formados em sua maioria de opiniões, fica caracterizado o grau I.

No sopesamento das provas, o laudo técnico com grau de fundamentação menor do que II dispõe de menor poder de convencimento para a autoridade julgadora, de modo que pende a balança pela manutenção do critério legal, qual seja, os preços previamente catalogados pela Receita Federal.

Por fim, não há direito adquirido sobre fatos tributários adotados em fiscalização ou lançamento do mesmo sujeito passivo em outro exercício fiscal. O direito adquirido é uma garantia oferecida aos cidadãos a fim de resguardar seu direito subjetivo consolidado com base em determinadas regras de direito frente a futuras alterações legislativas. Não é o caso aqui examinado, que versa sobre questão de fato, que, por sua vez, submete-se à teoria da prova. Assim, o VTN do imóvel no exercício em questão depende de prova específica pois trata-se de situação de fato que se altera no tempo.

Em síntese, o sujeito passivo não se desincumbiu satisfatoriamente da prova do valor da terra nua da propriedade em questão, logo, deve ser mantida a avaliação fiscal realizada com base no art. 14 da Lei 9.393/96.

Não há reparos a serem feitos na decisão de primeira instância.

De fato, a matriz legal que ampara o procedimento adotado pela fiscalização - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no nos art. 14, § 1º. da Lei nº 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, *in verbis*:

Lei nº 9.393, de 1996:

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

Lei nº 8.629, de 1993 (alterada pela MP nº 2.183-56, de 2001):

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:

I localização do imóvel

II aptidão agrícola;

III dimensão do imóvel;

IV área ocupada e anciandade das posses;

V funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

Por fim, mas não menos importante, registre-se que este Conselho vem decidindo pela possibilidade de utilização do VTN, calculado a partir das informações do SIPT para imóveis localizados em determinado município, **quando observado o requisito legal da aptidão agrícola** do referido imóvel, nas hipóteses em que o contribuinte não logra demonstrar / comprovar, o VTN declarado, mediante a apresentação de laudo técnico de avaliação da terra nua do imóvel com os requisitos mínimos exigidos pela norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

### Conclusão

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior