



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

**Processo nº** 13116.720071/2008-32  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-001.944 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 22 de janeiro de 2013  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** TERPLANI TERRENOS E PLANEJAMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. UTILIZAÇÃO DOS DADOS DO SIPT. O VTN médio declarado por município, constante da tabela SIPT, não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra. O arbitramento deve ser efetuado com base nos valores fornecidos pelas Secretarias Estaduais ou Municipais e nas informações disponíveis nos autos em relação aos tipos de terra que compõem o imóvel.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso.

*(assinado digitalmente)*

MARIA HELENA COTTA CARDOZO – Presidente

*(assinado digitalmente)*

RAYANA ALVES DE OLIVEIRA FRANÇA – Relatora

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente), Rodrigo Santos Masset Lacombe, Rayana Alves de Oliveira França, Eduardo Tadeu Farah, Ewan Teles Aguiar (Suplente convocado) e Pedro Paulo Pereira Barbosa. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Gustavo Lian Haddad.

## Relatório

Pelo que se extrai dos autos, o procedimento fiscal teve início pelo Termo de Intimação Fiscal, lavrado em 15/09/2008, através do qual foi solicitada comprovação do VTN declarado nos exercícios de 2003, 2004, 2006 e 2007, do imóvel denominado “Nova Petrópolis” (NIRF 6.599.162-3), com área total declarada de 1.452,0ha, localizado no Município de Planaltina/GO. No referido documento, constava advertência de que a falta de comprovação ensejaria o arbitramento, com base na tabela SIPT da RFB, nos termos do art.14 da Lei 9.393/96.

Sobre essa intimação a contribuinte não se manifestou, sendo, por conseguinte, lavrada uma Notificação de Lançamento para cada exercício, consubstanciada em 4 (quatro) processos distintos. Todos levados a julgamento na presente sessão.

Nesses processos foi arbitrado o valor do VTN, com base no Valor do VTN para o Município, nos termos a seguir resumidos:

| Processo Administrativo | Exercício | Valor Total Declarado | VTN p/ Município | VTN Apurado      | Diferença de Imposto Apurada |
|-------------------------|-----------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| 13116.720067/2008-74    | 2003      | R\$1.000,00           | R\$837,51        | R\$ 1.216.064,52 | R\$ 104.495,54               |
| 13116.720069/2008-63    | 2004      | R\$1.000,00           | R\$962,08        | R\$ 1.396.940,16 | R\$ 120.077,63               |
| 13116.720071/2008-32    | 2005      | R\$ 500,00            | R\$951,26        | R\$ 1.381.229,52 | R\$ 118.742,73               |
| 13116.720072/2008-87    | 2006      | R\$ 500,00            | R\$674,12        | R\$ 978.822,24   | R\$ 84.135,71                |

Destaque-se por oportuno, que não consta, em nenhum dos processos acima mencionados, cópia da tabela do Sistema de Preços de Terras – SIPT.

A ciência dos lançamentos se deu por edital, em 26/12/2008, sendo tempestivamente impugnados pela recorrente que apresentou para todos eles a mesma tese de defesa, assim resumida pelo relatório do Acórdão recorrido:

*- de início, discorda do procedimento fiscal, principalmente no que diz respeito ao Termo de Intimação Fiscal, recepcionado por quem não detinha poderes de representação;*

*- diz ser proprietária de uma área de 1.260ha denominada Loteamento Nova Petrópolis, localizada na zona urbana do município de Planaltina – GO e, portanto, excluída da hipótese de incidência do ITR.*

*Ao final, a contribuinte requer seja acolhida a presente notificação e anulado esse lançamento, por incluir-se o imóvel na hipótese de incidência do IPTU, ou seja reaberto o prazo para cumprimento da intimação de fls.09/10, após ser notificada em seu endereço.*

Inicialmente, quando levado o processo a julgamento, este foi convertido em diligência para as seguintes providências:

*“- enviar ofícios a Prefeitura de Planaltina – GO, para que informe desde quando o citado imóvel é considerado área urbana e qual sua área total (urbana), e ao cartório de Registro de Imóveis competente, para que informe qual a área da matrícula original foi constituída como loteamento urbano;*

- com base nestes documentos e quaisquer outros que entender pertinentes apurar a situação cadastral do imóvel questionado e, se for o caso, atualizar o CAFIR, de acordo com a INS/RFB Nº830/2008.”

Em atendimento a diligência solicitada, foram enviados ofícios à Prefeitura de Planaltina/GO e ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Planaltina/GO que não se manifestaram, retornando o processo a julgamento nas condições em que se encontravam.

Após analisar a matéria, os Membros da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília/DF, acordaram, por unanimidade de votos, em julgar procedente o lançamento objeto do presente processo, bem como os demais, nos termos da ementa abaixo:

*“DO IMÓVEL OBJETO DO LANÇAMENTO. Não comprovado nos autos que esse imóvel rural, inequivocamente, tenha sido incorporado ao perímetro urbano do município em que se localiza, até a data do fato gerador do ITR/2004, deverão ser mantidos o lançamento e o respectivo crédito tributário.*

*DO VALOR DA TERRA NUA VTN. Deverá ser mantido o VTN arbitrado para o ITR/2005 pela autoridade fiscal com base no SIPT, por falta de laudo técnico de avaliação em consonância com a NBR 14.6533 da ABNT, que atingisse fundamentação e grau de precisão II, demonstrando o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do imposto e suas peculiaridades desfavoráveis, que justificassem o valor declarado.”*

Cientificada da decisão da DRJ em 19/08/2011 (fls. 69 – PDF), a contribuinte apresentou na data de 15/09/2011, tempestivamente, o Recurso Voluntário, alegando em síntese:

- Preliminarmente, ausência de citação válida e decadência do lançamento;
- Cerceamento do direito de defesa, pois afirma que recebeu carta de intimação da decisão de primeira instância, desacompanhada da cópia da íntegra do Acórdão;
- Diante da ausência desse documento, solicitou cópia integral do processo administrativo, recebendo parte do processo, na qual faltava a cópia do referido acórdão, impossibilitando que exercesse seu sagrado direito à ampla defesa e ao contraditório;
- Nulidade da decisão de primeira instância, por ter sido o processo levado a julgamento sem cumprimento da determinada diligência;
- Total improcedência do lançamento, pois o imóvel está localizado em área urbana e foi por Decreto Municipal, loteado ou vendido.

Para comprovar seu direito, acosta ao recurso certidão, datada de 14/09/2011, emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Planaltina/GO, acompanhada da cópia da Matrícula nº 5.298 e 4.076.

É o relatório.

## Voto

Conselheira Rayana Alves de Oliveira França - Relatora

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

A questão em análise versa sobre arbitramento do VTN - Valor da Terra Nua.

Nas suas razões recursais, a recorrente alega, preliminarmente, cerceamento do direito de defesa, pelos seguintes motivos:

- ausência de citação válida;
- falta do recebimento da cópia da decisão de primeira instância;
- não cumprimento da diligência solicitada.

No mérito, aduz que o imóvel está localizado em área urbana e foi por Decreto Municipal, loteado ou vendido.

Analizando as provas documentais trazidas no seu recurso, verifico, pela certidão expedida pelo cartório de Registro de Imóveis e pela análise das escrituras acostadas, que a recorrente ainda é proprietária de parte do imóvel em questão, apesar de informar que todo ele havia sido loteado e vendido.

Na fase impugnatória a contribuinte apresentou certidão da Prefeitura Municipal de Planaltina, datada de 12/01/2009, certificando que *“de acordo com informações que constam dos cadastros fiscais desta Secretária, verificou que, o loteamento denominado por NOVA PETRÓPOLIS, em Planaltina, Estado de Goiás, está localizado em Zona Urbana, com a devida cobrança de IPTU (Imposto Predial e Território Urbano), de conformidade com a planta de loteamento deste Município”*.

Na mencionada Certidão consta, ainda, a seguinte informação *“que dando busca no arquivo deste cartório, no livro 2-T de Registro geral, à fls164, verificou constar a matrícula nº 4.076, referente a uma gleba de terras com a área de 300,00 alqueires, situada na Fazenda “AITIQUIRA”, conhecida também por “FAZENDA ELDORADO”, dentro dos limites e confrontações, constantes da referida matrícula, deste Município de Planaltina-GO. CERTIFICA, mais, que parte da referida gleba foi loteada com a denominação “NOVA PETROPOLIS”, de propriedade da firma TERPLANI – TERRENOS E PLANEJAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”*. (Grifos no original).

Essa certidão, portanto, claramente destaca que *“parte”* da referida gleba foi loteada com a denominação NOVA PETROPÓLIS, depreendendo-se, por conseguinte, que restou uma parte de propriedade da recorrente que não foi loteada.

Nas razões apresentadas pela recorrente, ela informa que parte do imóvel foi loteada e a outra vendida, mas essa informação não está respaldada com precisão nos documentos acostados nas suas defesas. Para o exercício em questão, não é possível determinar qual a área de sua propriedade está no perímetro urbano e qual está no perímetro rural.

Em que pese essas considerações e as preliminares arguidas pela recorrente sobre cerceamento de direito de defesa, há um ponto de extrema importância quanto à materialidade do arbitramento do VTN no presente processo.

Conforme relatado, o VTN foi arbitrado com base no Valor do VTN médio para o Município.

A legislação pátria permite o arbitramento do valor da terra nua, nos termos art. 148 do CTN. O art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996 que prevê o arbitramento do VTN, nos casos de subavaliação, com base em sistema de preços de terras, se reporta expressamente a critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, II da Lei nº 8.629, 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:**

*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: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*(...)*

*II - aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

Analisando os dois dispositivos acima, verifica-se claramente que o SIPT, para ser utilizado como parâmetro para o arbitramento, deve, necessariamente, levar em conta a aptidão agrícola.

No presente processo, o arbitramento se baseou única e exclusivamente no Valor do VTN médio para o Município, cuja utilização não atende às exigências legais.

A título de fundamentação, valho-me das bem lançadas razões apresentadas pela Ilustre Conselheira Maria Lucia Moniz de Aragao Calomino Astorga, extraídas do acórdão nº 2202-00.722, de 19/08/2010, para situação em tudo assemelhada à presente e cujos fundamentos adoto na íntegra:

*“Conjugando os dispositivos acima transcritos, infere-se que o sistema a ser criado pela Receita Federal para fins de arbitramento do valor da terra nua deveria observar os critérios estabelecidos no art. 12, 1o, inciso II, da Lei no 8.629, de 1993, quais sejam, a localização, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel, assim como considerar os levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.*

*Nesse contexto, foi aprovado o Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal – SIPT, pela Portaria SRF no 447, de 28 de março de 2002, alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura ou entidades correlatas, e com os valores da terra nua da base de declarações do ITR (art. 3o da Portaria SRF no 447, de 2002).*

*Para se contrapor ao valor arbitrado com base no SIPT, deve o contribuinte apresentar Laudo Técnico, com suficientes elementos de convicção, elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado de ART, e que atenda às prescrições contidas na NBR 14653-3, que disciplina a atividade de avaliação de imóveis rurais.*

(...)

*Entretanto, embora presentes os elementos que autorizam o arbitramento, o valor do VTN atribuído pela fiscalização deve ser revisto, pois houve um erro na sua apuração.*

*A fiscalização utilizou para arbitrar o VTN do imóvel da recorrente o valor do VTN médio/ha declarado pelos contribuintes do mesmo município (R\$495,76/ha), extraído das informações contidas no SIPT (fl. 79), multiplicado pela área total do imóvel (9.846,7ha), obtendo o valor final de R\$ 4.881.599,99.*

*Ressalte-se, entretanto, que o VTN médio declarado por município, obtido com base nos valores informados na DITR, constitui um parâmetro inicial, mas não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra. Isso porque esta informação não é contemplada na declaração, que contém apenas o valor global atribuído a propriedade, sem levar em conta as características intrínsecas e extrínsecas da terra que determinam o seu potencial de uso. Assim, o valor arbitrado deve ser obtido com base nos valores fornecidos pelas Secretarias Estaduais ou Municipais e nas informações disponíveis nos autos em relação aos tipos de terra que compõem o imóvel.”*

Como o critério não foi observado, entendo que não foram atendidos os requisitos previstos em lei para a realização do arbitramento, razão pela qual deve ser desconsiderado o VTN arbitrado e restabelecido o VTN declarado pela Recorrente.

Diante dessa conclusão quanto ao mérito, deixo de analisar as preliminares argüidas pela recorrente.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR provimento ao recurso para restabelecer o VTN declarado.

*(assinado digitalmente)*  
Rayana Alves de Oliveira França



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

**TERMO DE INTIMAÇÃO**

Em cumprimento ao disposto no § 3º do art. 81 do Regimento Interno do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, aprovado pela Portaria Ministerial nº 256, de 22 de junho de 2009, intime-se o (a) Senhor (a) Procurador (a) Representante da Fazenda Nacional, credenciado junto à **Segunda Câmara da Segunda Seção**, a tomar ciência da decisão consubstanciada no acórdão supra.

Brasília/DF, 02/05/2013

*(assinado digitalmente)*

\_\_\_\_\_  
MARIA HELENA COTTA CARDOZO  
Presidente da Segunda Câmara / Segunda Seção

Ciente, com a observação abaixo:

- (.....) Apenas com ciência
- (.....) Com Recurso Especial
- (.....) Com Embargos de Declaração

Data da ciência: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Procurador(a) da Fazenda Nacional