



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



**Processo nº** 13161.720117/2007-97

**Recurso** Voluntário

**Acórdão nº** 2001-003.615 – 2<sup>a</sup> Seção de Julgamento / 1<sup>a</sup> Turma Extraordinária

**Sessão de** 30 de julho de 2020

**Recorrente** JOSÉ ANTÔNIO BUSATO

**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)**

Exercício: 2003

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). USO DE VALOR MÉDIO SEM A APTIDÃO AGRÍCOLA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do município, sem levar-se em conta a aptidão agrícola do imóvel.

Reconhecendo a defesa, com lastro em laudo, a subavaliação do VTN declarado, este deve ser acatado como o que melhor reflete o preço de mercado do imóvel.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Honório Albuquerque de Brito - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura - Relator

Participaram das sessões virtuais, não presenciais, os conselheiros Honório Albuquerque de Brito (Presidente), André Luís Ulrich Pinto, Marcelo Rocha Paura e Fabiana Okchstein Kelbert.

## Relatório

*Do Lançamento*

Trata o presente da Notificação de Lançamento (e-fls. 73/77), lavrada em 10/12/2007, em desfavor do recorrente acima citado, na qual a autoridade fiscal em procedimento de revisão de sua Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - DITR, relativa ao exercício de 2003, resultou em lançamento suplementar de ofício contendo a infração de **valor da terra nua declarado não comprovado**.

### ***Da Impugnação***

O interessado apresentou a impugnação (e-fls. 80/84), alegando, em síntese, os seguintes argumentos extraídos do relatório do julgamento anterior:

- O laudo de avaliação que apresentou ao fiscal está em desconformidade com a NBR, devido a dificuldade de coletar dados comparativos, da época, referentes à qualidade da amostra que comprovassem a sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação;
- As fontes de pesquisa são limitadas para obtenção de dados relacionados aos imóveis que estiveram em oferta em 2005, com as mesmas características de área, vegetação, localização e valor de mercado solicitado na época, por isso buscou apresentar um laudo com atribuições de valores pesquisados e informados por fontes com conhecimento do local e do município de localização da propriedade;
- O valor da terra nua tributável de R\$ 291.956,32 está abaixo do mercado, sendo aplicada a alíquota de 0,30%, resultaria no imposto devido de R\$ 875,86;
- O agente não levou em consideração a observação apontada nas página 21 do laudo de avaliação em que o valor da terra deprecia-se em pelo menos 50% ao de mercado em virtude de ameaças de invasão;
- Requer recebimento da impugnação e, no mérito, o provimento integral da mesma para cancelar o lançamento formalizado;
- Diante das provas anexadas ao processo, entende que nada deve à Fazenda Nacional, motivo pelo qual deve ser cancelada a Notificação de Lançamento.

### ***Do Julgamento em Primeira Instância***

No Acórdão nº 04-19.199 (e-fls. 141/145), os membros da 1<sup>a</sup> Turma de Julgamento, da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (MS), por unanimidade de votos, julgou improcedente a impugnação interposta pelo contribuinte, mantendo-se o crédito tributário em sua integralidade e, do voto da relatora *a quo*, podemos destacar o seguinte:

Com referência ao questionamento do VTN, cabe salientar que a base de cálculo do ITR e a forma de apuração do VTN tributável encontram previsão nos artigos 10 e 11 da Lei nº 9.393/1996, que assim dispõem:

...

O procedimento de apuração do imposto feito pelo contribuinte fica sujeito à verificação por parte da autoridade fiscal, estando o lançamento de ofício do ITR previsto no art. 14, da Lei nº 9.393/1996, que também é a base legal para a instituição de um sistema de preços de terra por parte da Receita Federal, conforme segue:

...

O valor da terra nua deve corresponder ao valor de mercado na data do fato gerador, conforme previsão legal. As orientações quanto ao valor que deve ser considerado para a terra nua constam dos manuais elaborados pela Receita Federal. Para ilustrar, transcrevo a seguir as Perguntas nº 181 a 183 do manual de Perguntas e Respostas do ITR/2002 expedido pela Secretaria da Receita Federal:

...

A determinação para alimentação do SIPT com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura ou entidades correlatas e com os valores de terra nua da base de declarações do ITR constou do art. 3º da Portaria nº 447 de 28/03/2002. O valor do SIPT só é utilizado quando, após intimado, o contribuinte não apresenta elementos suficientes para comprovar o valor por ele declarado, da mesma forma que o valor apurado pela fiscalização fica sujeito a revisão quando o contribuinte logra comprovar que seu imóvel possui características que justificam essa revisão.

Analizando o Laudo de Avaliação anexado aos autos, observa-se que ele não não contemplou o preconizado no item 7.7.2.2 da indigitada norma que diz que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no tocante à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras. Ainda deixou o avaliador de observar o item 9.2.3.3 da norma ora mencionada que diz que é obrigatório a identificação das fontes pesquisadas. No caso analisado, o contribuinte apenas relacionou as fontes pesquisadas sem, contudo, identificá-las.

O contribuinte apresentou a cópia do mesmo laudo que fora rejeitado pela fiscalização. É de ser salientado 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 do que a média dos outros imóveis do mesmo município, 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.

Isto posto e considerando tudo mais que dos autos consta, voto pela improcedência da impugnação, mantendo o crédito tributário consubstanciado na Notificação de Lançamento, devendo retornar os autos à unidade de origem para prosseguimento da cobrança, inclusive com as atualizações legais, e demais providências cabíveis.

#### ***Do Recurso Voluntário***

Inconformado com o resultado do julgamento de 1<sup>a</sup> instância e amparado pelo contido no artigo 33 do Decreto nº 70.235/72, o interessado interpôs o **recurso tempestivo** (e-fls. 151/155), contestando a manutenção do lançamento.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Marcelo Rocha Paura, Relator.

### ***Da Admissibilidade***

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço e passo à sua análise.

### ***Da Matéria em julgamento***

A matéria constante na presente autuação e objeto do Recurso Voluntário é ***o valor da terra nua – VTN declarado não comprovado.***

### ***Do Mérito***

#### ***Do Valor da Terra Nua***

O recorrente assevera que em momento algum foi-lhe disponibilizado o conhecimento das fontes e bases de valores do SIPT utilizadas pelo agente notificante, sequer a publicidade das mesmas.

Informa que o julgamento anterior não observou que o Laudo, em seu item 5.4.2, esclarece que não havia possibilidade de similaridade nos dados coletados com os dados do imóvel, ou seja, a norma 7.7.2.2, institui que “a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a ...”, sendo óbvio, então, que, se não há como calcular com base em similaridade, tem-se a necessidade de se calcular de outra forma, o que, com efeito, foi demonstrado.

Esclarece que a norma técnica, em seu item 10.1.1, dispõe que deverá ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado, ou seja, restando claro que não existe apenas um método de avaliação pois, se um é ineficiente, como comprovado, utilizou-se outro método o qual está minuciosamente descrito nos itens 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4 e 5.4.5 do Laudo apresentado.

Em referência ao item 9.2.3.3, entende que não existem dúvidas sobre a identificação das fontes pesquisadas e aponta para fato relevante não observado, o apontado as fls. 21 do Laudo de Avaliação (Mandado Proibitório-anexado a inicial), o qual comprova, de maneira tácita, que o valor do imóvel deprecia-se em pelo menos 50% em virtude de ameaças de invasões de índios no imóvel, sendo o laudo apresentado o único documento hábil para a apuração do imposto.

De início, convém reproduzir trechos da descrição dos fatos e enquadramento legal (e-fls. 74/75) da Notificação de Lançamento:

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.

... o valor da terra nua foi arbitrado, tendo como base as informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB.

...

Conforme NBR 14653-3:2004, item 7.7.2.2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras. Também, de acordo com o item 9.2.3.3- "a" da referida norma, é obrigatório em qualquer grau a explicitação dos dados colhidos no mercado.

No presente caso, conforme laudo apresentado, não foi atendido o item 7.7.2.2 (parágrafos 2 e 3 do item 5.4.2 do laudo de avaliação).

Também não foi atendido o item 9.2.3.3- "a" (não houve descrição dos elementos da amostra, mas apenas relato das fontes consultadas: item 5.4.1 do laudo de avaliação).

Desta forma, ficou comprovada a desconformidade do presente laudo técnico com a NBR 14653-3:2004 da ABNT.

Portanto, o VTN será calculado com base no VTN/hectare referente ao ano de exercício da DITR e do município de localização do imóvel rural, no valor de R\$ 767,27, obtido do Sistema de Preços de Terra (SIPT), instituído pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (Portaria SRF nº 447/2002), para fornecer informações relativas a valores de terra para o cálculo e lançamento do ITR (tela anexada ao processo).

O Julgamento anterior justificou a manutenção da infração apurada, pelos seguintes motivos (e-fls. 144):

Analisando o Laudo de Avaliação anexado aos autos, observa-se que ele não contemplou o preconizado no item 7.7.2.2 da indigitada norma que diz que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no tocante à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras. Ainda deixou o avaliador de observar o item 9.2.3.3 da norma ora mencionada que diz que é obrigatório a identificação das fontes pesquisadas. No caso analisado, o contribuinte apenas relacionou as fontes pesquisadas sem, contudo, identificá-las..

O fundamento para este arbitramento encontra-se no artigo 14, §1º da Lei nº 9.396, de 19/12/1996, e no artigo 12 da Lei 8.629, de 25/02/1993, in verbis:

#### **Lei 9.393/96**

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 8.629/93**

Art.12.Consideras-e 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 anciانade das posses;

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

§1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA.

§2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel.

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

Dos textos legais, infere-se que somente é aceitável o arbitramento pelo Sistema de Preços de Terras – SIPT, nos casos de falta de entrega da DIAC ou da DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas à SRFB , quando o VTN médio utilizado no procedimento fiscal leve em consideração também o fator de aptidão agrícola.

Podemos dizer que esse entendimento está consagrado pela jurisprudência da Câmara Superior de Recursos Fiscais, conforme julgados abaixo transcritos:

Acórdão n.º 9202-007.334, de 25/10/2018

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PREÇOS DE TERRAS (SIPT).  
VALOR MÉDIO DAS DITR. AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do Município, sem considerar a aptidão agrícola do imóvel

Acórdão n.º 9202-007.174, de 30/08/2018

VTN. VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. SIPT SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS. VALOR MÉDIO DAS DITR. AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do município, sem levar-se em conta a aptidão agrícola do imóvel. Aplicação do valor declarado pelo contribuinte.

Acórdão n.º 9202-007.331, de 25/10/2018

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PREÇOS DE TERRAS (SIPT).  
VALOR MÉDIO DAS DITR. AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do Município, sem considerar a aptidão agrícola do imóvel.

Da observância da tela (e-fls. 72), podemos concluir que o VTN arbitrado, utilizado neste lançamento, foi o que representa a média deste valor extraído das DITR apresentadas para o mesmo município, *sem considerar a aptidão agrícola*, ou seja, *em total desacordo com o previsto na legislação e com o sedimentado pela jurisprudência deste Conselho*.

No presente caso, o interessado apresentou em atendimento à intimação fiscal laudo técnico (e-fls. 27/66), concluindo que o valor do VTN do referido imóvel é (R\$ 2.588.176,35 /2 = R\$ 1.294.088,18 /2.508,2 = R\$ 515,94/ha) e, embora haja críticas apontadas pela autoridade lançadora e pelo julgamento anterior, entendo que aquele é o documento que melhor reflete o preço de mercado do imóvel à época da ocorrência dos fatos geradores.

Por todo o exposto, *voto* pela retificação do lançamento *para prevalecer o VTN de R\$ 515,94/ha*, reconhecido pelo próprio recorrente.

Ante o exposto, *conheço* do Recurso Voluntário e, no mérito, **DOU-LHE PROVIMENTO.**

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura