



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

**Processo nº** 13161.720199/2007-70  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-002.038 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 13 de março de 2013  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** RENATO EUGÊNIO DE REZENDE BARBOSA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2004

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.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso.

Assinatura digital  
Maria Helena Cotta Cardozo – Presidente

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa - Relator

EDITADO EM: 18 de abril de 2013

Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente), Pedro Paulo Pereira Barbosa (Relator), Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe, Rayana Alves de Oliveira

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 25/04/2013 por PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA, Assinado digitalmente em 25/04/2013 por PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA, Assinado digitalmente em 02/05/2013 por MARIA HELENA COTTA CARDOZO

Impresso em 03/05/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

França e Ricardo Anderle (Suplente convocado). Ausente justificadamente o Conselheiro Gustavo Lian Haddad.

## Relatório

RENATO EUGÊNIO DE REZENDE BARBOSA interpôs recurso voluntário contra acórdão da DRJ-CAMPO GRANDE/MS (fls. 838) que julgou procedente lançamento, formalizado por meio da notificação de lançamento de fls. 279/283, para exigência de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR referente ao exercício de 2004, no valor de R\$ 482.539,75, acrescido de multa de ofício e de juros de mora, perfazendo um crédito tributário total lançado de R\$ 1.071.431,25.

Segundo o relatório fiscal, o lançamento decorre da revisão da DITR/2004 da qual foi alterado o Valor da Terra Nua – VTN de R\$ 37.411.568,00 para R\$ 183.265.880,00. O Contribuinte não comprovou, mediante laudo de avaliação válido, o VTN declarado, o qual, tendo sido subavaliado, foi arbitrado com base no SIPT. Também foi alterada a área total do imóvel, de 36.499,0 hectares para 37.401,2 hectares.

O Contribuinte impugnou o lançamento alegou, em síntese, que apresentou, no prazo legal, Laudo de Avaliação do Imóvel Rural que atendia plenamente às normas legais vigentes, em especial ao disposto na NBR 14.653 da ABNT, o qual comprova que o VTN declarado para efeito de cálculo do ITR 2004; que o valor de R\$ 4.900,00/ha é totalmente injustificável e não representa o correto valor da terra nua, conforme demonstrado através de várias pesquisas na região; que, conforme apontado em Declaração do Secretário de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Laguna Carapã/MS, o valor de pauta do imóvel era de R\$ 750,00/ha. e, para o ano de 2007, de R\$ 1.200,00; que quanto à divergência na área total, de 36.499,0 hectares para 37.401,20 hectares, essa diferença foi incorporada em novembro de 2006, com a retificação do registro imobiliário, sendo absurda sua inclusão em período anterior.

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

Observou a DRJ, inicialmente, que a área total do imóvel indicada na matrícula imobiliária é de 37.401,2440 ha., devidamente registrada em novembro de 2006, com as coordenadas apuradas por georreferenciamento; que orientações expedidas pela Secretaria da Receita Federal, quanto ao preenchimento da DITR, informam que a área total do imóvel deve se referir à situação existente na data da entrega da DITR, independentemente de atualização no registro imobiliário, caso haja medição de área mais recente, conforme laudo emitido por engenheiro legalmente habilitado; que o fato de ter sido elaborada medição da área no ano de 2006, constatando a posse de área maior do que a matriculada anterior no Registro de Imóveis, também serve de prova da situação nos anos anteriores, desde que não haja comprovação de ocorrência de outro fato, como compra ou venda de área, que afaste esse entendimento; que, assim, em consonância com os dispositivos legais acima citados, essa área deve ser tributada em nome do interessado, que é um de seus proprietários e em nome de quem foi apresentada a DITR/2004 processada; que, dessa forma, resta manter a tributação sobre a área total de 37.401,2 ha; que quanto ao Valor da Terra Nua, VTN, o procedimento utilizado pela fiscalização para sua apuração, com base nos valores constantes em sistema da Receita Federal, encontra amparo no art. 14 da Lei n.º 9.393/1996; que a determinação para

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; que o valor do SIPT só é utilizado quando, depois de 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 o VTN efetivo de seu imóvel; que no caso, a autoridade fiscal considerou o valor por aptidão agrícola para o município de Laguna Carapã/MS, extraído do SIPT, informado pela Prefeitura desse Município, de R\$ 4.900,00 por hectare para terras classificadas como "outras", conforme consulta de fls. 167, na qual também se pode constatar que o VTN médio apurado com base nas DITRs processadas no Exercício 2004, para o mesmo município, importou em R\$ 2.140,75; que o VTN considerado no lançamento pode ser revisto pela autoridade administrativa com base em laudo técnico elaborado por Engenheiro Civil, Florestal ou Agrônomo, acompanhado de cópia de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e que demonstre o atendimento das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, através da explicitação dos métodos avaliatórios e fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel e dos bens nele incorporados; que o laudo apresentado pelo contribuinte em atendimento à intimação fiscal foi rejeitado pela autoridade lançadora, que apontou deficiências nele encontradas, quanto a não observar determinações contida em norma da ABNT para classificação no grau II quanto à fundamentação; que a autoridade fiscal destacou, em suma, que o laudo apresentado não contém demonstração dos cálculos dos valores das benfeitorias excluídas nos dados amostrais, contendo apenas detalhamento das benfeitorias do imóvel sob avaliação, e que os fatores de homogeneização dos elementos da amostra utilizada ultrapassaram o intervalo admissível estipulado na NBR 14653-3, e, assim, o laudo não se enquadrou no grau II, o que impossibilita que seja aceito para comprovação do VTN no Exercício tratado; que o contribuinte não apresentou outro laudo para suprir as deficiências citadas na autuação, tendo apenas apresentado esclarecimento emitido pelo engenheiro agrônomo de que o laudo apresentado anteriormente atende exigências da norma da ABNT (fls. 434/435); que para configurar um laudo com fundamentação e grau de precisão II, como requerido pela autoridade fiscal, a NBR 14.653 da ABNT exige levantamento de elementos amostrais, com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, tratamento estatístico, apresentação de fórmulas e dos parâmetros utilizados pelo profissional e outros itens necessários para configurar o rigor científico que se exige de trabalhos dessa natureza; que os dados de mercado coletados, *"no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados"*, conforme item 9.2.3.5, alínea "b", da NBR citada, devem, ainda, se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, contemporâneos à data do fato gerador do ITR; que, conforme item 9.2.3.5, alínea "d", da Norma citada, é obrigatório que, *"o caso de utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0.80 e 1,20"*; que no laudo técnico rejeitado pela autoridade fiscal foi apurado o VTN para o imóvel para o Exercício 2004 de R\$ 999,08 por hectare, totalizando R\$ 37.366.834,86, valor pouco inferior ao VTN declarado na DITR/2004 de R\$ 37.411.568,00; que é possível observar desse laudo que falta comprovação efetiva das benfeitorias e plantações existentes nos imóveis utilizados como paradigmas e do cálculo do valor atribuído a cada um desses itens, não permitindo determinar efetivamente quanto do valor das transações consideradas se refere à terra nua e às benfeitorias, cabendo destacar que o valor médio atribuído às benfeitorias corresponde a quase 50% do valor médio das transações consideradas; que o laudo considerou como amostras valores de imóveis localizados em municípios diversos do ora tratado, no total de cinco municípios; que além disso, das sete amostras, duas são indicadas como sendo opiniões, uma não indica o município de localização do imóvel paradigma e duas citam como informante a própria empresa e o engenheiro agrônomo

responsáveis pela emissão do laudo técnico, e não foi apresentada comprovação efetiva das transações consideradas, as quais não encontram respaldo nas matrículas apresentadas com esse fim; que no esclarecimento apresentado com a impugnação, o engenheiro agrônomo teceu considerações sobre os métodos utilizados para fins de avaliação do imóvel e afirmou que os fatores de homogeneização estão compreendidos entre níveis de confiança de 80% e que no saneamento das amostras foram eliminados os dados 20% acima e 20% abaixo dos índices agrônômicos de cada ano e 30% acima e 30% abaixo da média saneada, porém, não apresentou comprovação suficiente para suprir as deficiências do laudo apontadas pela autoridade lançadora quanto à falta de demonstração do cálculo dos valores das benfeitorias dos elementos amostrais, falta de comprovação da origem das informações sobre as transações consideradas e de comprovação das benfeitorias dos imóveis paradigmas e de utilização de fatores de homogeneização dos elementos da amostra fora do intervalo estipulado na Norma da ABNT; que a Declaração datada de 18/10/2007, firmada pelo Sr. Ivo Dalbosco, então Secretário de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Laguna Carapã/MS, indica que o valor de pauta de ITBI de imóveis rurais do município, para 2004, era de R\$ 750,00/ha; que tal informação contraria diretamente a legislação desse município, posto que, conforme a Lei Complementar 2/93, alterada pela Lei Complementar 8/2003, passível de consulta via Internet, a avaliação da Prefeitura, para fins de ITBI, importava em 1400 unidades fiscais, cujo valor unitário estava fixado em R\$ 3,50, o que resultava no valor por hectare de R\$ 4.900,00, mesmo valor extraído do SIPT informado pela Prefeitura Municipal de Laguna Carapã/MS.

O Contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 16/02/2012 (fls. 849) e, em 13/03/2012, interpôs o recurso voluntário de fls. 850/866, que ora se examina, e no qual reitera, em síntese, as alegações e argumentos da impugnação.

## Voto

Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa - Relator

O Recurso é tempestivo e atende aos pressupostos de admissibilidade. Dele conheço.

### Fundamentação

Examino, inicialmente, a questão do VTN. Alega o Contribuinte que apresentou tempestivamente laudo de avaliação; que o valor arbitrado de R\$ 4.900,00 por hectare é absurdo, e apresenta laudo que traz avaliação de R\$ 567,72 por hectare.

Pois bem, examinando o referido laudo, às fls. 652/676, verifica-se que apesar do grande detalhamento de critérios técnicos empregados, o laudo carece de indicação de um elemento essencial para lhe conferir grau de precisão aceitável: pesquisa de mercado. O lado não demonstra, a partir da indicação de operações de comercialização de terras na região de localização do imóvel, preços de terras compatíveis com o valor pretendido e diferente do valor constante do SIPT, este às fls. 278.

Note-se que o SIPT é alimentado com dados declarados pelos contribuintes da região de localização do imóvel, levando em conta a aptidão agrícola e, portanto, refletem os preços de mercado dos imóveis da região. Para demonstrar que o imóvel do contribuinte tem valor tão discrepante em relação à média da região, o Contribuinte teria que demonstrar, por meio do laudo técnico, os fatos que justificasse essa discrepância e que, portanto, os valores

apurados com base no SIPT não refletem a realidade. Para isto teria que ter indicado, objetivamente, por meio de pesquisa sobre comercialização de terras, indicando as operações consideradas para fins de posterior verificação, que estas foram realizadas por valores bem inferiores àqueles apurados pela Administração. Mas não o fez.

O laudo apresentado carece, assim, de elementos mínimos que lhe confira credibilidade, sendo, portanto, inapto para atestar o valor dos imóveis para a região.

Assim, não merece reparos o lançamento quanto a este ponto.

Sobre a área total do imóvel, conforme já observou a DRJ, com acerto, esta deve refletir a situação existente na data da entrega da declaração, independentemente da atualização no registro imobiliário. Se no ano seguinte, sem que tenha havido qualquer aquisição de área nova o imóvel, verificou-se que o imóvel tinha 37.401,20 é porque em 2006 tinha a mesma área.

Assim, em conclusão, também não tenho reparos ao lançamento quanto a este ponto.

Conclusão

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

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa