



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



**Processo nº** 13161.720202/2007-55  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-007.639 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 07 de outubro de 2020  
**Recorrente** RENATO EUGENIO DE REZENDE BARBOSA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

DO VALOR DA TERRA NUA. SUBAVALIAÇÃO.

Em caso de injustificada rejeição, pela auditoria, de laudo como documento hábil para comprovar o valor da terra nua (VTN), prevalece o cálculo do valor informado na DITR.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido considerando o valor do VTN apurado pelo Laudo de Avaliação de fl. 214 e ss.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Francisco Nogueira Guarita, Douglas Kakazu Kushiya, Débora Fófano Dos Santos, Sávio Salomão de Almeida Nóbrega, Marcelo Milton da Silva Risso e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

## **Relatório**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão da DRJ Campo Grande, que julgou a impugnação improcedente.

Trata o presente processo de impugnação à exigência formalizada mediante a notificação de lançamento de f. 221-225, relativa ao Imposto Territorial Rural - ITR do

exercício 2005, incidente sobre o imóvel rural denominado Fazenda Campanario, com área total de 36.499,00 ha., Número de Inscrição - NIRF 2.333.735-4, localizado no município de Laguna Carapã/MS, cientificada ao contribuinte em 07/01/2008, conforme aviso de recebimento postal de f. 226.

Segundo descrição dos fatos e enquadramento legal, f. 222-223, o lançamento de ofício decorre da alteração das seguintes áreas, de acordo com os documentos examinados após intimado o contribuinte:

- a) área total do imóvel;
- b) área de benfeitorias;

O lançamento decorre também da rejeição do laudo técnico apresentado pelo contribuinte para comprovação do valor da terra nua, aos seguintes argumentos:

Em razão do constatado, foi efetuado lançamento do imposto, acrescido de juros moratórios e multa de ofício, totalizando o crédito tributário de R\$ 950.831,13.

#### IMPUGNAÇÃO

Foi apresentada impugnação, f. 238-245, em 22/01/2008, por meio da qual o interessado, após qualificar-se, resume os fatos nos seguintes termos:

*Por simples observação dos presentes autos, vê-se que o ora Defendente foi autuado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, por propalada divergência.*

*quanto ao valor da terra nua apontado na Declaração n.º 01.60617.15, de 26/09/2005, exercício de 2.005, relativo ao imóvel denominado Fazenda Campanário, NIRF 2.333.735-4, localizado no município de Laguna Carapã (MS), perfazendo dita autuação, PASMEN, RS 950.831,13 (Novecentos e cinquenta mil, oitocentos e trinta e um reais e treze centavos), sob a seguinte acusação:*

*(transcreve trecho da Notificação de Lançamento)*

*Assim sendo, vê-se que a autuação fundou-se, de forma até mesmo contraditória, básica e exclusivamente na alegação, em suma, de que o ora defendente, mesmo intimado, não teria comprovado por meio de laudo de avaliação do imóvel, o valor da terra nua declarado.*

Em sua defesa, sustenta a improcedência do lançamento realizado pelo fisco, inicialmente, pela entrega do Laudo de Avaliação do imóvel, na forma estabelecida em lei:

Acontece que, em primeiro lugar, NÃO É VERDADE que o áfendente não tenha comprovado por meio de laudo de avaliação do imóvel, confeccionado nos moldes estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, que absolutamente correto o valor da terra nua declarado oportunamente.

Ora, no prazo legal, em atendimento a intimação apontada, o defendente efetivamente apresentou o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, cuja cópia segue em anexo (DOC. 07/240), laudo este confeccionado pela PROJEPORÁ PLANEJAMENTOS AGROPECUÁRIOS DE ITAPORÃ LTDA., devidamente inscrita no CREA/MS sob n.º 1.481, onde foi atendido plenamente às normas legais vigentes, em especial o disposto na NBR 14.653 da ABNT, pelo que, totalmente absurda a acusação apontada na Notificação de Lançamento ora guerreada.

Note que restou comprovado pelo LAUDO DE AVALIAÇÃO em destaque, que contrariamente ao propalado na malfadada NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO, o valor da terra nua declarado para efeito de cálculo de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ITR, exercício 2.004, encontra-se absolutamente correto.

No caso, importante observar que não procede a acusação de que não foram obedecidas às normas legais específicas (NBR 14653 da ABNT), aliás como apontado em

PARECER divergente em anexo e respectivos documentos que o acompanham (DOC. 241/381), que pedimos vênia faça parte integrante da presente IMPUGNAÇÃO, haja visto que firmado pelo próprio profissional que teve seu Laudo Pericial atacado pela descabida Notificação de Lançamento ora guerreada.

Em seguida, alega incorreção do valor da terra nua (VTN) atribuído ao imóvel no lançamento, em detrimento ao valor informado na DITR, pois estaria em total desacordo com os valores de mercado praticados e os constantes da pauta do município de localização do imóvel, e bem assim seria totalmente descabido:

Não obstante às razões acima, que no caso, por si só afastam a autuação guerreada, importante destacar, que totalmente injustificável a utilização do preço de RS 4.900,00/ha como base de cálculo do ITR, uma feita que dito valor efetivamente não representa o correto valor da terra nua, senão vejamos:

Primeiramente, como restou demonstrado no LAUDO Avaliador cuja cópia segue em anexo, foram pesquisadas varias transações imobiliárias realizadas na região, justamente no período de avaliação (DOC. 54/75), e constatado que o valor efetivamente praticado (VTN) esta de conformidade com o apontado na Declaração supra mencionada, sendo totalmente absurda a soma atribuída de RS 4.900.00/hectare a titulo de VTN;

Note ainda D. Julgador, que conforme resta apontado em DECLARAÇÃO firmada pelo Sr. Ivo Dalbosco, Ilustre Secretário de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Laguna Carapã (MS), cuja cópia segue em anexo (DOC.312/313), para os anos de 2.003 e 2.004, o valor de pauta do imóvel era de RS 750,00 / hectare, ou seja, valor muito inferior ao de RS 4.900.00 pretendido pelo fisco federal para o ano de 2.005;

No caso, importante destacar que nem mesmo nos dias atuais teríamos como correta uma pauta de RS 4.900/00/ hectare a título de Valor da Terra Nua (VTN), aliás como comprova a DECLARAÇÃO firmada pelo Sr. Ivo Dalbosco, Ilustre Secretário de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Laguna Carapã (MS), cuja cópia segue em anexo (DOC.314), que atribui para o ano de 2.007, o valor de R\$ 1.200,00 / hectare;

*Assim sendo, com certeza, não procede a afirmativa constante da malfadada Notificação de Lançamento de que "tais valores foram informados pela Prefeitura Municipal do Município de localização do imóvel rural" (sic.), haja visto que impossível que a pauta de 2005 tenha subido de RS 750,00/hectares em 2.004 para RS 4.900,00/ hectare em 2.005 e retornado a um patamar de RS 1.200,00/ hectare em 2.007.*

*4.3. Por sua vez, se bem analisarmos os demais documentos ora juntados consistentes em certidões de matrículas que espelham negociações realizadas, verificaremos que JAMAIS ocorreram quaisquer transações imobiliárias na região com VTN de RS 4.900,00 /hectare, muito menos a título de desapropriação, chegando a ser imoral a descabida pretensão espelhada na Notificação de Lançamento ora impugnada, que convenhamos, dadas às seguidas crises que assolam a agricultura, sobretudo em razão da seca, tal exação significaria verdadeiro confisco;*

*4.4. Outrossim, finalmente, apenas para que não despercebido, quanto a divergência de apontamento da área total de 36.499,0 hectares para 37.401,20 hectares, isso deve-se ao fato de dita "diferença" ter sido incorporada tão somente a partir da retificação do registro imobiliário ocorrido somente em 28 de novembro de 2.006, pelo que, totalmente absurda a inclusão em período anterior;*

*Deste modo, por qualquer ângulo que olhemos a malfadada autuação, constatamos que esta dissocia-se do bom direito e das normas legais vigentes, sendo imperioso seu CANCELAMENTO.*

Requer o recebimento da impugnação, bem como seu provimento, para que seja determinado o cancelamento da Notificação de Lançamento em tela.

A decisão de piso foi consubstanciada com a seguinte ementa:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

NIRF: 2.333.735-4 - FAZENDA CAMPANARIO

VALOR DA TERRA NUA.

O valor da terra nua - VTN adotado para fins de lançamento, com base no Sistema de Preços de Terras - SIPT, somente pode ser modificado quando apresentado laudo técnico de avaliação que atenda satisfatoriamente aos requisitos da NBR nº 14.653, cuja observância é exigível para todas as manifestações técnicas escritas vinculadas à engenharia de avaliações.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Intimado da referida decisão em 11/03/2011 (fl.901), o contribuinte apresentou recurso voluntário, tempestivamente, em 11/04/2011 (fls.910/929), argumentando, em síntese:

Falta de justificativa para atribuir o valor de R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) ao hectare;

Laudo de avaliação apresentado mostra um valor bem menor que o apurado;

Declaração prestada pelo Secretário de Finanças do município consta como 750,00 (setecentos e cinquenta reais) o hectare;

Inexistem transações pelo valor do hectare estipulado pelo fisco;

Foi tributada área maior que a existente à época do fato gerador.

É o relatório.

## **Voto**

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra, Relator

### **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche aos demais requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

### **Do Valor da Terra Nua (VTN)**

No que concerne ao Valor da Terra Nua - VTN, entendeu a autoridade fiscal que houve subavaliação, tendo em vista o valor constante do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, caput, da Lei nº 9.393/96, razão pela qual o VTN declarado para o imóvel na DITR/2005, está subavaliado em relação ao valor apurado com base no VTN médio por hectare, apurado no universo das DITRs do exercício de

2005, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Pontes Geral/SP, consoante informação do SIPT.

Não obstante ser o SIPT - Sistema de Preços de Terras uma importante instrumento de atuação do Fisco na fiscalização do ITR, tendo como base legal o artigo 14 da Lei n.º 9.393/96, o fato de ter previsão em lei não significa, em absoluto, uma legitimidade incondicional. Muito ao contrário. A mesma lei que o legitima também prevê o seu regramento. Ou seja, os seus limites.

Nessa linha, o próprio regramento do Sistema de Preços de Terra - SIPT prevê que no caso de subavaliação do valor da terra nua 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, e que as informações que comporão o sistema considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, e o objetivo desse direcionamento, é, evidentemente, realizar o princípio da verdade material, tão caro ao Direito Tributário.

Com base nessas premissas, a Fiscalização optou por utilizar o valor do hectare de acordo com o valor do ITBI do imóvel rural no município de localização do imóvel. O recorrente pretende modificar o VTN, mas no entendimento da Fiscalização e da autoridade julgadora de primeira instância, não apresentou Laudo de Avaliação que demonstre o atendimento das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, como determina a legislação e, com isso, afastar a presunção relativa constante do arbitramento, determinando um novo valor de VTN para a sua propriedade rural.

Todavia, entendo que assiste parcial razão à recorrente. Não obstante o Laudo de Avaliação apresentado às fls. 214/306 ter apurado um valor de hectare inferior à média do SIPT, isso não significa dizer, por si só, que o VTN foi subavaliado. Qualquer raciocínio nesse sentido, seria o mesmo que, simplesmente, tirar a validade do Laudo de Avaliação, posto que o mesmo seria imprestável todas as vezes que não se aproximasse da média apurada no SIPT.

O Laudo de Avaliação que repousa às fls. 214/306 foi assinado por engenheiro agrônomo habilitado e está abalizado em critérios técnicos, explicitando minuciosamente em mais de 40 laudas, os dados objetivos que levaram à conclusão do valor médio do hectare para o ano do fato gerador da propriedade rural do recorrente.

A recorrente juntou outro Laudo de Avaliação, sob o argumento de que este possuía grau de III. Todavia, apenas o de fls. 214/306 deve ser acolhido.

Assim sendo, entendo que o Laudo Técnico de Avaliação apresentado pelo contribuinte às fls. 214 e ss. merece fé, constituindo elemento de prova válido para fundamentar o valor do VTN declarado na DITR.

Com relação a área total do imóvel, o lançamento se pautou na documentação apresentada pelo contribuinte, não merecendo reforma a decisão de piso nesse ponto.

## **Conclusão**

Diante de todo o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário, para dar-lhe parcial provimento, determinar o recálculo do tributo devido considerando o valor do VTN apurado pelo Laudo de Avaliação de fl. 214 e ss.

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra