



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

**Processo n°** 13161.720224/2008-04  
**Recurso n°** 9.999 Voluntário  
**Acórdão n°** 2202-002.114 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 21 de novembro de 2012  
**Matéria** Arbitramento VTN  
**Recorrente** Agropastoril Macaco Vermelho Ltda  
**Recorrida** Fazenda Nacional

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

Exercício: 2004

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO.

A menos que o contribuinte apresente Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, com elementos de convicção suficientes para demonstrar que o valor da terra nua é inferior ao valor constante do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, mantém-se o valor arbitrado pela fiscalização. A apresentação de laudo com valor superior ao lançado de ofício só reforça o lançamento.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS ESSENCIAIS.**

O Laudo Técnico de Avaliação tem como requisitos essenciais: a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e a memória de cálculo do tratamento dos dados.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, Por maioria de votos, negar provimento ao recurso. Vencidos os Conselheiros Pedro Anan Junior (Relator) e Odmir Fernandes. Designada para redigir o voto vencedor a Conselheira Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga.

(Assinado Digitalmente)

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

Autenticado digitalmente em 14/05/2013 por PEDRO ANAN JUNIOR, Assinado digitalmente em 16/05/2013 por

r NELSON MALLMANN, Assinado digitalmente em 14/05/2013 por MARIA LUCIA MONIZ DE ARAGAO CALOMINO ASTO

RGA, Assinado digitalmente em 14/05/2013 por PEDRO ANAN JUNIOR

Impresso em 21/05/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Nelson Mallmann - Presidente.

(Assinado Digitalmente)

Pedro Anan Junior - Relator

(Assinado digitalmente)

Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga - Redatora Designada

Composição do colegiado: Participaram do presente julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Rafael Pandolfo, Antonio Lopo Martinez, Odmir Fernandes, Pedro Anan Júnior e Nelson Mallmann. Ausente justificadamente o Conselheiros Helenilson Cunha Pontes.

## Relatório

Contra a Recorrente foi lavrado auto de infração, através de Notificação de lançamento, onde se exigiu a cobrança do ITR relativo ao exercício de 2004.

Constou da Descrição dos Fatos e Enquadramento legal que após devidamente intimada a Recorrente não conseguiu comprovar o valor da terra nua (VTN) declarado, pois o laudo de avaliação apresentado não apresenta informações fundamentais.

Devidamente científica a Recorrente apresenta impugnação de fls. 47 a 50.

A autoridade recorrida, ao examinar o pleito, decidiu, por unanimidade por negar provimento a impugnação através do acórdão DRJ/CGE nº 04-26.049, de 26 de setembro de 2011.

Devidamente cientificado dessa decisão, o Recorrente apresenta tempestivamente Recurso Voluntário, onde reitera os argumentos da impugnação.

É o relatório

## Voto Vencido

Conselheiro Pedro Anan Junior Relator

O recurso atende aos pressupostos de admissibilidade e merece ser conhecido.

Em relação ao VTN, a autoridade lançadora arbitrou o valor com base nos dados constantes no SIPT uma vez que o Recorrente não apresentou laudo técnico de avaliação que preenchesse os requisitos necessários para comprovar o valor declarado.

No que diz respeito ao Valor da Terra Nua para fins de apuração do ITR, o artigo 8º, da Lei nº 9.393, de 1996, determina que ele refletirá o preço de mercado de terras apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto avaliação da terra nua a preço de mercado.

No caso em concreto a autoridade lançadora utilizou os dados constantes no Sistema de Preços de Terra – SIPT, evidenciado nos extratos de fls. 40, uma vez que o contribuinte não apresentou laudo técnico de avaliação para suportar o valor adotado pelo Recorrente.

Já o contribuinte apresentou o laudo de fls. 30 a 38, elaborado por profissional devidamente cadastrado no CREA e no IMAPE onde o perito chega a um valor de declarado pela Recorrente.

No caso em concreto foi arbitrado o valor do VTN com base nas informações constantes do SIPT, Entendo que os valores do SIPT não podem ser utilizados nesse caso, uma vez que o Recorrente apresentou laudo técnico de avaliação onde se demonstra de maneira técnica e clara o valor de hectare do imóvel objeto de lançamento.

Desta forma, entendo que devemos acolher para o VTN o valor apresentado através do Laudo apresentado pelo Recorrente, uma vez que foi suportado por laudo de avaliação.

Desta forma, conheço do recurso e no mérito dou provimento parcial, para reestabelecer o valor declarado pela Recorrente.

(Assinado Digitalmente)

Pedro Anan Junior Relator

## Voto Vencedor

Conselheira Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Redatora Designada

Em que pese o merecido respeito a que faz jus o Ilustre Relator, peço vênia para dele discordar quanto à validade do laudo apresentado pela contribuinte.

O art. 14, caput e §1º, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, autoriza a Receita Federal, no caso de falta de entrega de declaração ou de subavaliação, fixar o valor da terra nua com base em sistema por ela instituído, utilizando informações sobre preços de terras que deverão considerar os levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, observados os critérios estabelecidos no art. 12, 1º, inciso II, da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

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 de terra nua da base de declarações do ITR (art. 3º da Portaria SRF nº 447, de 2002).

Como se vê, com a devida vênia dos que pensam em contrário, o arbitramento com base nos dados constantes do SIPT está legalmente previsto.

Para se contrapor ao valor arbitrado com base no SIPT, deve o contribuinte apresentar Laudo Técnico de Avaliação, com suficientes elementos de convicção, elaborado por profissional habilitado.

É sabido que as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a imóveis rurais são atividades de competência dos engenheiros agrônomos e florestais, que devem ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para sua plena validade (Arts. 7º e 13 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, c/c o disposto na Resolução nº 345, de 27 de junho de 1990, e na Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, ambas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA).

De acordo com a Resolução CONFEA nº 345, de 1990, que dispõe sobre as atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, a avaliação “*é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento*” e o laudo “*é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente*”(art. 1º, alíneas “c” e “e”).

Na elaboração dos Laudos Técnicos, os profissionais devem observar, ainda, os requisitos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que regem a matéria (no caso da avaliação dos imóveis rurais, em especial a NBR 14653-3).

Outrossim, o Laudo de Avaliação de imóvel rural para fins de determinação do VTN a ser utilizado no cálculo do ITR deve ter como objetivo o preço de mercado da terra na data do fato gerador (art. 8º, §2º, da Lei nº 9.393, de 1996), apurado de acordo os critérios

de localização do imóvel, capacidade potencial da terra e dimensão do imóvel (art. 14, §1º, da Lei nº 9.393, de 1996).

Conjugando-se as exigências da legislação tributária com as prescrições da NBR 14653-3, os Laudos Técnicos de Avaliação para fins de determinação do VTN tem como requisitos principais: (a) a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; (b) a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); (c) a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e (d) a memória de cálculo do tratamento dos dados.

Ora, a base de todo o processo de avaliação é a amostra, pois é a partir dela que se irá estimar o valor de mercado. O avaliador deve sempre utilizar dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando (item 7.4.1 da NBR 14653-3), sendo que cada elemento amostral deve guardar “*semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras*” (item 7.7.2.2 da NBR 14653-3) para fins de garantir a qualidade da amostra.

A NBR 14653-3 prevê o método comparativo direto de dados de mercado (item 8.1), em que pode se aplicar inferência estatística com modelos de regressão linear (Anexo A) ou tratamento de por fatores (Anexo B). As duas metodologias estão baseadas em comparações do imóvel avaliando com outros imóveis.

No laudo anexado Laudo de Avaliação às fls. 30 a 38, elaborado por engenheiro agrônomo, não foi utilizado nenhum dos dois métodos preconizados pela ABNT, limitando-se o avaliador a declarar genericamente que foi utilizado como método “*a visita à propriedade, dentro de uma visão tecnológica, eminentemente adequada a uma realidade da região, dando ênfase aos fatores de produção, como também consulta a vizinhos, empresários, profissionais liberais, entidades produtivas da região e órgãos públicos municipais e estaduais [...]*” (fl. 30). Apesar de haver a descrição de três imóveis que supostamente teriam sido utilizados para fins da avaliação, não há qualquer referência a que estes tenham sido efetivamente transacionados nem quando nem por que valor. Existe apenas uma descrição sumária das benfeitorias e da composição das terras.

O valor do VTN foi atribuído de forma arbitrária, sem a indicação do método de avaliação utilizado e sem que tenha sido feito uma coleta efetiva de dados que possibilitassem uma estimativa do valor de mercado e, muito menos, sem a apresentação da memória de cálculo do tratamento dos dados, conforme previsto na NBR 14653-3.

Conclui-se, assim, que laudo em apreço padece de uma deficiência fundamental, visto que foi elaborado em desacordo com os requisitos mínimos estabelecidos na NBR 14653-3, não podendo ser aceito para se contrapor ao valor arbitrado nos termos da lei, mormente quando a divergência entre o valor constante do SIPT e o valor estimado é muito grande.

Pelos fundamentos expostos, dirijo do ilustre Relator por entender que o laudo apresentado não se presta para o fim a que se propõe e, nesse sentido, voto por manter o arbitramento do VTN efetuado pela fiscalização com base nas informações contidas no SIPT.

(Assinado digitalmente)

Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga

Processo nº 13161.720224/2008-04  
Acórdão n.º **2202-002.114**

**S2-C2T2**  
Fl. 119

---

CÓPIA