



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



**Processo nº** 13609.720029/2007-99  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2401-008.423 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 09 de outubro de 2020  
**Recorrente** COMPANHIA MINEIRA DE METAIS  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2003

ITR. VALOR DA TERRA NUA. LAUDO TÉCNICO. APRECIÇÃO. PERÍCIA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO. INDEFERIMENTO. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO AO DIREITO DE DEFESA.

O fato de a autoridade julgadora considerar que o laudo técnico relativo ao valor da terra nua não observa os requisitos normativos para sua emissão não se constitui em cerceamento ao direito de defesa, mas apreciação da prova documental apresentada. O indeferimento do pedido subsidiário de prova pericial não enseja cerceamento ao direito de defesa, não tendo o impugnante se desincumbido do ônus probatório de apresentar a prova documental pertinente e que deveria ter sido produzida para elaboração da Declaração de ITR.

**ALTERAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL.**

Alteração da Área Total do Imóvel demanda alteração da matrícula do Imóvel Rural, eis que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

**VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT).**

Cabe manter o VTN médio por aptidão agrícola atribuído de ofício pela fiscalização, com base no SIPT, em detrimento do VTN declarado pelo contribuinte, quando aquele diante dos elementos constantes dos autos melhor reflete o preço de mercado de terras em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração fiscal.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar. No mérito, por maioria de votos, negar provimento ao recurso voluntário. Vencidos os conselheiros Cleberson Alex Friess e Andréa Viana Arrais Egypto que davam provimento parcial ao recurso para restabelecer a área total do imóvel declarada de 12.690,1 ha e

consequente adequação do cálculo do VTN. Vencido o conselheiro Rayd Santana Ferreira que dava provimento ao recurso.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(documento assinado digitalmente)

José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Cleberson Alex Friess, Rayd Santana Ferreira, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Andrea Viana Arrais Egypto, Rodrigo Lopes Araújo, Matheus Soares Leite, André Luís Ulrich Pinto (suplente convocado) e Miriam Denise Xavier.

## Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário (e-fls. 164/176) interposto em face de decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília (e-fls. 150/158) que julgou procedente a Notificação de Lançamento (e-fls. 02/08), referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício 2003, tendo como objeto o imóvel denominado “FAZENDA SANTA RITA”, cientificado em 18/07/2007 (e-fls. 147 e 149).

Segundo a Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal da Notificação de Lançamento (e-fls. 02/06), o contribuinte não comprovou o Valor da Terra Nua e nem a área total do imóvel.

Na impugnação (e-fls. 48/57), o contribuinte requer a juntada de documentos e a realização de perícia e, em síntese, alega:

(a) Área Total do Imóvel.

(b) Valor da Terra Nua.

A seguir, transcrevo as ementas do Acórdão de Impugnação (e-fls. 150/158):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

ALTERAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL.

Para ser aceita a alteração da Área Total do Imóvel a solicitação deve ser fundamentada em documento hábil e idôneo.

DO VALOR DA TERRA NUA

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT, por falta de documentação hábil (Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, em consonância com as normas da ABNT - NBR 14.653-3), demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do

imóvel e a existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do VTN em questão.

Intimado do Acórdão de Impugnação em 24/04/2009 (e-fls. 160/163), o contribuinte interpôs em 26/05/2009 (e-fls. 164, 274 e 276) recurso voluntário (e-fls. 164/176), em síntese, alegando:

- (a) Tempestividade. Apresenta recurso tempestivo, como lastro no art. 33 do Decreto n.º 70.235, de 1972.
- (b) Nulidade. O Acórdão de Impugnação é nulo por ter indeferido o pedido de perícia, a ofender o princípio da ampla defesa (Constituição, art. 5º LV; e Lei n.º 9.784, de 1999, art. 2º, *caput*).
- (c) Área Total do Imóvel. Memorial Descritivo da Área realizado por engenheiro agrimensor com registro no CREA é prova que deve se sobrepor à matrícula do imóvel, considerando o princípio da verdade material. De qualquer forma, apresenta documentos.
- (d) Valor da Terra Nua. Apresenta novo Laudo Técnico de Avaliação, a demonstrar as peculiaridades do imóvel e justificar o valor da terra nua no importe de R\$ 331,85/ha. O Laudo apresentado com a impugnação já atendia à ABNT NBR 14653-3, pois explicita o critério adotado e os dados colhidos no mercado de forma clara e objetiva, tendo sido colhidos dados de imóveis semelhantes e procedida a homogeneização.

É o relatório

## Voto

Conselheiro José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Relator.

Admissibilidade. Diante da intimação na sexta-feira 24/04/2009 (e-fls. 160/163), o recurso interposto em 26/05/2009 (e-fls. 164, 274 e 276) é tempestivo (Decreto n.º 70.235, de 1972, arts. 5º e 33). Presentes os pressupostos de admissibilidade, tomo conhecimento do recurso.

Nulidade. O fato de a autoridade julgadora considerar que o laudo técnico relativo ao valor da terra nua não observa os requisitos normativos para sua emissão não se constitui em cerceamento ao direito de defesa, mas apreciação da prova documental apresentada. O indeferimento do pedido subsidiário de prova pericial também não enseja cerceamento ao direito de defesa. Como bem destacado pela autoridade julgadora de primeira instância (e-fls. 155), os fatos a serem provados demandam prova documental, sendo desnecessária a conversão do julgamento em diligência para elaboração de prova pericial quando o impugnante não se desincumbe de seu ônus probatório de apresentar os documentos capazes de comprovar suas alegações e que já deveriam ter sido produzidos para a informação do valor da terra nua na

Declaração de ITR (Decreto n.º 70.235, de 1972, arts. 16, III e § 4º, e 18, *caput*; Lei n.º 9.393, de 1996, art. 8º, § 2º; e Decreto n.º 4.382, de 2002, art. 40). Rejeita-se a preliminar.

Área Total do Imóvel. Segundo o recorrente, o princípio da verdade material impõe que Memorial Descritivo da Área realizado por engenheiro agrimensor com registro no CREA prevaleça sobre o constante na matrícula do imóvel, tendo instruído o recurso com documentos tendentes a comprovar a real área.

Com base nas matrículas do imóvel rural Fazenda “Santa Rita” (matrícula n.º 11.561 com área de 6.110,8ha, e-fls. 36/40; e matrícula n.º 11.560 com área de 7.150,0ha, e-fls. 43/44), a fiscalização alterou a área total de **12.690,1 ha** para **13.260,8 ha** (e-fls. 03).

O Acórdão de Impugnação considerou que a prova constante dos autos não prevaleceria sobre o especificado nas matrículas do imóvel rural (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 252).

Ao tempo da prolação do Acórdão de Impugnação, merecem destaque Memorial Descritivo, de 18/11/2004, a revelar uma área total de **12.699,3716 ha** (e-fls. 94/111) e a Planta do Imóvel Georreferenciado, de 23/03/2005, a atestar uma área total de **12.688,9495 ha**, (e-fls. 112 e 288).

No recurso, foram novamente apresentadas as matrícula n.º 11.560 (e-fls. 250/251) a atestar a área de 7.150,0ha (e-fls. 252/256) e n.º 11.561 a atestar a área de 6.110,8ha (e-fls. 244/248), mas também duas novas matrículas de n.º 11.562 a se referir ao imóvel Fazenda “Santa Rita” com área de 2.078,29 (e-fls. 257/259) e de n.º 13.395 a se referir ao imóvel Fazenda “Cercos de Santa Rita” com 181,0ha (e-fls. 260). Note-se que o somatório das áreas averbadas dessas quatro matrículas totaliza **15.520,09 ha**:

Matrícula	Área
11.560	7.150,00
11.561	6.110,80
11.562	2.078,29
13.395	181,00
Total	15.520,09

O Levantamento Planimétrico da Fazenda Santa Rita datado, de 24/10/2005, apresentado com o recurso (e-fls. 249 e 288) veicula Planta Georreferenciada a se referir a essas quatro matrículas e suas respectivas áreas averbadas de 7.150,00ha, 6.110,80ha, 2.078,29ha e 181,00ha, mas indica como área total georreferenciada o montante de **12.690,10 ha**.

Além disso, o recurso foi instruído com petição protocolada na Agência da Receita Federal em Paracatu na data de 15/04/2002 (e-fls. 269/70) a discorrer sobre as pendências constantes em lista emitida para emissão de certidão negativa e a informar que os NIRFs 0.062.293-4, 0.062.294-2, 0.062.296-9, 0.062.295-0 e 0.062.286-1 foram unificados no NIRF n.º 0.642.292-6 (este o objeto do lançamento, e-fls. 02), mas que a área declarada e a área total seriam divergentes:

NIRF	Área Declarada	Área Real
0.062.293-4	3.450,00	3.117,57

0.062.294-2	3.194,30	3.140,48
0.062.296-9	2.916,60	2.605,96
0.062.295-0	2.078,30	1.470,06
0.062.286-1	181,00	181,00
0.642.292-6	3.700,00	2.175,12
Total	15.520,20	12.690,19

Para comprovar a área real, a petição em questão menciona estar instruída com cópia de planta, memorial descritivo e xerox da DP-INCRA, contendo a área unificada.

O Memorial Descritivo, **de 20/07/2001**, apresentado com o recurso revela uma área total de **12.690,1939 ha** (e-fls. 261/262).

De plano, aflora haver divergência entre as quatro medições em tela.

A Pergunta e Resposta n.º 60 do *Perguntas e Respostas ITR 2002* cujo excerto foi carreado aos autos pelo recorrente (e-fls. 263/264<sup>1</sup>) trata de situação fática diversa, ou seja, quando a área constante da matrícula do imóvel é inferior à obtida em mediação de área efetuada recentemente.

No caso concreto, as medições revelam valores diversos, mas todos veiculam área total inferior à constante nas matrículas e não se verifica a hipótese de medição recente ao tempo da declaração, ou seja, medição efetuada em tempo inferior ao de processamento da retificação da área total na matrícula do imóvel rural. A primeira mediação data de 20/07/2001, muito anterior à data de 18/09/2003, data de recepção da Declaração de ITR do Exercício de 2004 (e-fls. 13/15), e as demais medições são posteriores (e-fls. 94/111; 112 e 288; e 249 e 288). Não há nos autos prova de o recorrente ter dado início a procedimento judicial ou extrajudicial de retificação do registro imobiliário.

Por fim, o princípio da verdade material não tem o condão de afastar a regra jurídica expressamente veiculada no art. 252 da Lei n.º 6.015, de 1973, Lei de Registros Públicos, *in verbis*:

Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. (Renumerado do art. 255 com nova redação pela Lei n.º 6.216, de 1975)

Logo, não merece reforma o Acórdão de Impugnação.

Valor da Terra Nua. Os Laudos Técnicos apresentados para a fiscalização e com a impugnação respaldavam o valor declarado de R\$ 315,00/ha. Apesar de entender que os Laudos

---

<sup>1</sup> REGISTRO

60. Da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis consta área inferior à obtida na medição de área efetuada recentemente, conforme laudo emitido por engenheiro legalmente habilitado. Não foi feita a alteração de área para maior no Cartório de Registro de Imóveis. Qual a área que deve ser declarada?

A área total do imóvel deve se referir à situação existente na data da efetiva entrega da DITR, independentemente de atualização no registro imobiliário.

atendiam à ABNT NBR 14653-3, o recorrente carrega com as razões recursais novo Laudo Técnico sustentando a comprovar o valor homogêneo de R\$ 331,85/ha (e-fls. 171).

A argumentação do recorrente nas razões recursais não é capaz de afastar as objeções levantadas no Acórdão de Impugnação, transcrevo (e-fls. 156/158):

O “Laudo Técnico”, doc. de fls. 15/23 e anexos de fls. 24/26, apresentado em resposta à intimação de fls. 08/09, em que se atribuiu ao imóvel rural avaliado o VTN de R\$ 315,00/ha, foi desconsiderado pela autoridade fiscal, tendo em vista o não atendimento aos requisitos das normas da ABNT (NBR 14653-3).

Apesar de esse “Laudo Técnico”, doc. de fls. 15/23 e anexos de fls. 24/26, elaborado pelo Engenheiro Florestal Vicente de Paula Silveira, com ART devidamente anotadas no CREA, doc. de fls. 28, ter sido recusado pelo autuante, a requerente solicita, na peça de impugnação, que seja apreciado novamente, só que, desta vez, o mesmíssimo laudo é assinado pelo Engenheiro Agrônomo Amarildo Ramos Cortes, doc. de fls. 68/76 e anexos de fls. 77/78, com ART devidamente anotadas no CREA, doc. de fls. 79.

Contudo, verifica-se, da análise do Laudo Técnico, que o mesmo não atende aos requisitos da NBR 14653-3. A princípio, verifica-se que não há a especificação da avaliação quanto à precisão, que deveria apresentar-se de maneira objetiva e concisa.

No que concerne aos requisitos da NBR 14653-3, o item 9.2.3.3 desta Norma estabelece que são obrigatórios, em qualquer grau, “explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado”. O item 10.1.1 estabelece que “Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”, que não foi adotado pelo Laudo. Este método prevê o tratamento estatístico das amostras coletadas, previsto no item 8.1 da Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, normatizados nos anexos A e B da NBR 14653-3, respectivamente. Verificando-se o Laudo, constata-se que não há atendimento de nenhuma destas exigências apresentadas.

Quanto ao nível de precisão, a sua avaliação é sucinta, não atendendo aos requisitos estabelecidos, no que tange à pesquisa de valores, métodos e critérios utilizados, homogeneização dos elementos pesquisados, diagnóstico de mercado, escolha e justificativos métodos e critérios de avaliação, tratamento dos dados de mercado, anexos com plantas, documentação fotográfica e pesquisa de valores, não se comprovando, expressamente, os elementos e métodos que levaram à adoção dos valores nele informados.

O auto do trabalho limita-se, às fls. 76, a informar os valores já consolidados, citando como fontes o sítio do INCRA e declaração da Emater, sem demonstrar com a clareza necessária o procedimento adotado para a formação do preço obtido e muito menos a apresentação da listagem das amostras colhidas e do tratamento estatístico dos dados de mercado pesquisados.

Caberia, portanto, ao requerente apresentar um “Laudo Técnico - Complementar” ou mesmo um novo “Laudo Técnico de Avaliação”, que atendesse aos requisitos da ABNT NBR 14.653-3, principalmente no que diz respeito à metodologia utilizada e às fontes eventualmente consultadas, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º de janeiro de 2003, além da existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

Não tendo sido apresentado Laudo Técnico de Avaliação, com as exigências apontadas anteriormente, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/1/2003, está compatível com a distribuição das suas

áreas, de acordo com as suas características particulares e classes de exploração, não cabe alterar o VTN arbitrado pela fiscalização.

No que concerne às informações do site do INCRA e declaração da Emater, deve-se esclarecer que se trata apenas de fontes que devem ser analisadas dentro do contexto e juntamente com Laudo de Avaliação e outros documentos. Destarte, tais fontes não se constituem documentos hábeis, por si sós, para justificar o restabelecimento do VTN.

A leitura dos Laudos Técnicos de e-fls. 16/27 e 89/100 atesta que os pontos suscitados na transcrição acima são pertinentes, não tendo tais Laudos o condão de gerar convencimento acerca de o valor neles explicitado efetivamente corresponder ao preço da terra nua do imóvel em 01/01/2003.

Note-se ainda que a adoção da Planilha de Preços Referenciais do INCRA (e-fls. 28 e 92) ou das Declarações da Emater (e-fls. 26/27 e 91) a envolverem Municípios diversos, seja de forma direta ou indireta por sua invocação nos Laudos, significa, em última análise, a adoção de critério de arbitramento diverso do estipulado na lei, ou seja, do valor expresso no SIPT.

Com o recurso, foi apresentado novo Laudo Técnico (e-fls. 177/206), acompanhado de Escrituras Públicas de Venda e Compra e de Promessa de Venda e Compra (e-fls. 207/247 e 271/273) e de Atestado de Valores Praticados em Transação de Compra e Venda (e-fls. 248).

Antes de tudo, esse novo Laudo pretende apurar o preço de mercado do imóvel em 1º de janeiro de 2003, a partir de amostra de negócios realizados nos anos de 2003 e 2004, conforme apuração realizada nos 1º e 2º Ofícios de Notas de João Pinheiro – MG (e-fls. 187, 197/202, 207/248 e 271/273).

De qualquer forma, os fatores de homogeneização adotados no Laudo (e-fls. 177/206) não observaram o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores entre 0,80 e 1,20, fixado na letra *d* do item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3 e exigível para o grau II de precisão e fundamentação, eis que a Tabela 1 – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES revela variação superior de 1,2100602 e variação inferior de 0,7899398, adotando-se como limite para expurgo máximo  $X=1,3$  e limite para expurgo mínimo  $X=0,7$  (e-fls. 196).

Além disso, ainda que partindo de oito elementos colhidos, apenas três elementos da amostra se apresentaram como viáveis (e-fls. 196), sendo que a norma para o grau de precisão II demanda no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados (9.2.3.5, *b*).

Acrescente-se que o Laudo (e-fls. 177/206) não explicita de forma inequívoca se os imóveis da amostra foram vistoriados de modo a alicerçar a apuração dos dados de localização, acesso, destinação, benfeitorias e capacidade de uso das terras para tomá-los como semelhantes em relação ao imóvel objeto da avaliação, sendo a área total dos imóveis da amostra significativamente inferior a do imóvel do recorrente, a exceção de apenas um deles (e-fls. 197/202).

Não tendo os Laudos apresentados pelo contribuinte o condão de gerar convicção acerca preço de mercado de terras em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração fiscal, cabe manter o VTN médio por aptidão agrícola (e-fls. 04 e 12) arbitrado de ofício pela fiscalização, com base no SIPT, em detrimento do VTN declarado pelo contribuinte.

Isso posto, voto por CONHECER, REJEITAR A PRELIMINAR e, no mérito, NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro