



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



**Processo nº** 13804.000196/2008-94  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-005.961 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 16 de janeiro de 2020  
**Recorrente** JACINTHO HONORIO SILVA FILHO  
**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), deverá prevalecer o valor declarado pelo contribuinte.

PROCESSO DEMARCATÓRIO DE TERRAS INDÍGENAS.  
DESVALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.

É fato inconteste que a invasão da propriedade por comunidades indígenas, ainda que de forma parcial, impõe um ônus à propriedade, passível de desvalorização de seu valor venal.

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)

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 Rizzo e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

**Relatório**

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

Pela sua clareza e completude, utilizo-me do relatório da decisão recorrida:

Pela Notificação de Lançamento n.º 01402/00101/2007, de fls. 167/171, emitida em 10/12/2007, o contribuinte em referência foi intimado a recolher o crédito tributário de **R\$ 255.765,62**, resultante do lançamento suplementar do ITR/2005, da multa proporcional (75,0%) e dos juros de mora, tendo como objeto o imóvel rural denominado "Fazenda Brasília do Sul" (**NIRF 0.334.424-0**), com área total declarada de **9.345,6 ha**, localizado no município de Caarapó/MS.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2005, incidente em malha valor, iniciou-se com o Termo de Intimação Fiscal N.º 01402/00007/2007 (fls. 160/161), de 10/09/2007, recebido pelo contribuinte em 28/09/2007 (fls. 172). Por meio do referido Termo, foi solicitada a apresentação, além dos documentos inerentes à comprovação dos dados cadastrais relativos a sua identificação e do imóvel (matrícula atualizada e CCIR/INCRA), dos seguintes documentos:

- laudo de Engenheiro Civil que demonstre a área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural existente no imóvel em 01/01/2005;

- Laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com fundamentação e grau de precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra -SIPT da RFB.

Foi apresentado o documento de fls. 162, solicitando prorrogação de prazo para atendimento. O referido pleito foi deferido por meio do Termo de Prorrogação de Prazo de fls. 163, entregue ao contribuinte em 26/10/2007 (fls. 164). Em atendimento, o contribuinte apresentou o documento de fls. 165, encaminhando o Laudo de Avaliação de fls. 64/85.

Procedendo a análise e verificação dos documentos e dos dados constantes da DITR/2005, a fiscalização decidiu por alterar a área de benfeitorias, reduzindo-a de 93,4 ha para **20,1 ha**; além de alterar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado de **R\$ 5.193.724,00 (R\$ 555,74/ha)** para o arbitrado de **R\$ 42.127.908,77 (R\$ 4.507,78)**, com base no constante do Sistema de Preços de Terras -SIPT, instituído pela Receita Federal, com conseqüente aumento da área tributável/aproveitável, com redução do Grau de Utilização (GU) de **100,0%** para **99,0%** disto resultando imposto suplementar de **R\$ 124.885,56**, conforme demonstrado às fls. 09.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 11/12 e 10.

### **Da Impugnação**

Cientificado do lançamento em **22/12/2007**, fls. 125, o contribuinte, por meio de seu procurador, fls. 13/15, protocolizou, em **16/01/2008**, a impugnação de fls. 02/06, instruída com os documentos de fls. 07/119, alegando e solicitando o seguinte, em síntese:

- o imóvel possui áreas não tributáveis de preservação permanente e de utilização limitada e área ocupada com benfeitorias de 93,4 ha, restando a área aproveitável de 6.929,8 ha, além de possuir Processo Administrativo Demarcatório de terras indígenas, em trâmite na Funai e na Justiça Federal desde 1999; assim, mesmo tendo comprovado o valor da terra nua declarado no DIAT, o agente fiscal o elevou, abusivamente, de R\$ 5.193.724,00 para R\$ 42.127.908,77, desconsiderando o fundamento jurídico utilizado no DIAT;
- o imóvel é composto por muitas benfeitorias, dentre elas pastagens artificiais, estradas, cercas, casas de trabalhadores, currais, rede elétrica, represas, rede pluvial e telefonia, além de ser explorado pela cultura de grãos e pecuária de novilho, rebanho precoce; com a invasão indígena, o imóvel perdeu seu valor de mercado;
- não existe valor de mercado de terra nua, pois esse só é obtido com a exclusão das benfeitorias; com o advento da Lei n.º 9.393/1996, os proprietários rurais tomaram por base o valor a terra nua arbitrado pela Receita Federal no ano base de 1996 e acresceram a inflação, apurando o VTN de 1º de janeiro de 1997, declarando esse valor na DIAT, o qual passou a ser auto-avaliação da terra nua a preço de mercado; se respeitado o valor mínimo do imposto, previsto no art. 11, §2º dessa Lei, não se caracteriza a hipótese de sub-avaliação do VTN pelo contribuinte;
- o lançamento de ofício somente terá fundamentação nos casos de falta de entrega do DIAT ou do DIAC ou nos casos de prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas; entender como subavaliação o valor declarado pelo contribuinte, que se encontra em total conformidade com a Legislação, é ferir o texto da Lei, desrespeitando o princípio da legalidade;
- a Portaria n.º 447, de 28/05/2002, que criou, unilateralmente, o SIPT, não tem a faculdade de modificar ou revogar a Lei 9.393/96, sua aplicabilidade entra em conflito com essa Lei, que já disciplina a matéria; e, também, ficou provado que o VTN foi declarado em conformidade com a NBR da ABNT.

A decisão de piso teve como fundamentos principais:

### **Das Áreas Ocupadas por Benfeitorias**

Quanto às áreas ocupadas com benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural, verificou-se a glosa parcial procedida pela fiscalização, que a reduziu de 93,4 ha para **20,1 ha**.

Nesta fase, o requerente insiste na área de **93,4 ha** de benfeitorias, conforme declarado na DITR/2005. Para comprová-la, o impugnante poderia ter apresentado Laudo elaborado por Engenheiro Civil ou Agrônomo, acompanhado de ART registrada no CREA, que identificasse as benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural existentes no imóvel em 01/01/2005, nos termos da alínea "a" do inciso IV, do §1º do art. 10 da Lei n.º 9.393/96 e art. 17 do Decreto n.º 4.382/02 (RITR). O referido Laudo deveria conter os seguintes elementos: para edificações e instalações (casas, silos, currais, galpões, construções) -discriminação das áreas efetivamente ocupadas pelas edificações e construções; para as demais benfeitorias que não sejam edificações e instalações (estradas, açudes, etc) - levantamento topográfico que permita a localização e determinação das áreas efetivamente ocupadas. Alternativamente, outros documentos que permitam detalhar as dimensões e localizações das Áreas ocupadas com benfeitorias, conforme acima especificado, poderão ser apresentados.

No caso específico, a área de benfeitorias foi alterada pela fiscalização, que tomou por base o mapa fornecido pelo contribuinte na fase de intimação. O referido mapa indica um resumo de áreas, onde a área de benfeitorias corresponde a 20,1 ha, conforme descrito às fls. 11 dos autos.

Para comprovar a área de benfeitorias de 93,4 ha, declarada na DITR/2005, o impugnante reapresentou o Laudo de Avaliação, de fls. 64/85, elaborado por engenheiro agrônomo e devidamente acompanhado da ART de fls. 116/117, o mesmo fornecido na fase de intimação.

Em análise ao referido trabalho, verificou-se que o mesmo não indica a dimensão específica da área ocupada com benfeitorias destinadas à atividade rural, informando-a de forma genérica, onde as benfeitorias seriam divididas em benfeitorias produtivas e não produtivas.

Assim, especificamente às fls. 75, informa que o imóvel tem uma área de pastagem plantada de **4.518,4 ha**, uma área explorada com lavoura, de **3.284,8 ha**, e o restante da área seria ocupada por benfeitorias, reserva legal, preservação permanente e área ocupada por indígenas (área de conflito).

Considerando que para a área de preservação permanente foram indicados **402,4 ha** e para a área de reserva legal foram indicados **1.869,1 ha**, assim, somando-se essas áreas com aquelas supracitadas chegar-se-ia a uma área total de 10.074,7 ha, esta superior à área total do imóvel declarada, que é de **9.345,6 ha**.

Ademais, a aceitação ou não da área requerida pelo impugnante para a área de benfeitorias, de 93,4 ha, em nada altera o lançamento sob exame, visto que a Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 170, já indicava um grau de utilização de 99,0%, com alíquota de cálculo de

**0,45%**, a menor prevista para a dimensão do imóvel, observada a legislação de regência da matéria (art. 10, § 1º, inciso VI, da Lei 9.393/96) e a Tabela de Alíquotas anexa à essa Lei.

Portanto, levando-se em consideração o fato de que a Autoridade Fiscal já havia apurado a área de benfeitorias com base em mapa apresentado pelo contribuinte, ainda na fase de intimação, e que o Laudo de Avaliação não é específico quanto à dimensão da área efetivamente ocupada com benfeitorias destinadas à atividade rural, permanece, para efeito de DITR/2005, a área apurada pela fiscalização, de **20,1 ha**.

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

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a autoridade fiscal que houve subavaliação, tendo em vista os valores constantes 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 foi rejeitado o VTN declarado para o imóvel na DITR/2005, de **R\$ 5.196.724,00 (R\$ 555,74/ha)**, sendo arbitrado o valor de **R\$ 42.127.908,77 (R\$ 4.507,78/ha)**, valor este apurado com base no VTN médio por hectare, apurado no universo das DITRs processadas, do exercício de 2005, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Caarapó-MS, conforme consta da Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 12.

Portanto, não poderia a Autoridade Fiscal deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, uma vez que não há dúvidas de que o VTN declarado pelo contribuinte encontra-se, de fato, subavaliado, não podendo passar despercebido que o VTN por hectare declarado para o imóvel de **R\$ 555,74/ha** corresponde a apenas **12,3%** do VTN médio por hectare de **R\$ 4.507,78/ha** apurado no universo das declarações do ITR/2005, referente aos imóveis rurais localizados em Caarapó-MS.

Há que se ressaltar que essa comparação é realizada como subsídio para demonstrar que o VTN declarado, por ser muito inferior ao VTN médio por hectare apurado pelos contribuintes do município, em 2005, não estaria condizente com a realidade dos preços de mercado praticados na região, salvo apresentação de prova inequívoca da inferioridade do imóvel em relação aos imóveis da região.

Para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (01/01/2005, art. 1º *caput* e art. 8º, § 2º, da Lei 9.393/96), o contribuinte foi intimado a apresentar "Laudo Técnico de Avaliação", conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, com Fundamentação e Grau de Precisão II, com ART, contendo todos os elementos de pesquisa identificados (às fls. 160/161).

Para atingir grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela Autoridade Fiscal, esse laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, com o posterior tratamento estatístico dos dados

coletados, conforme previsto no item 8.1 dessa mesma Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, conforme demonstrado, respectivamente, nos anexos A e B dessa Norma, de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel avaliado, a preços de 01/01/2005, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Conforme Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 168/169, a Autoridade Fiscal afirma ter rejeitado o laudo técnico apresentado, na fase de intimação, devido ao fato de o mesmo ter apresentado grau de fundamentação I, quando o necessário seria o de grau II, conforme já esclarecido.

Nesta fase, o impugnante apresentou o Laudo de Avaliação, de fls. 64/85, elaborado por engenheiro agrônomo e devidamente acompanhado da ART de fls. 116/117, o mesmo fornecido à fiscalização, que o rejeitou por entender que não estaria em consonância com as exigências do Termo de Intimação.

Em análise ao referido trabalho, verificou-se que a conclusão da fiscalização procede quanto ao comentário relativo ao subitem 9.2.3.1 da NBR 14653-3, no que tange ao número de dados de mercado efetivamente utilizados, que se houver maioria de opiniões, fica caracterizado o grau I. Assim, considerando que a amostra apresentada faz menção apenas a opiniões do que o profissional chama de especialistas, e como se faz necessária a apresentação de com aquelas supracitadas chegar-se-ia a uma área total de 10.074,7 ha, esta superior à área total do imóvel declarada, que é de **9.345,6 ha**.

Ademais, a aceitação ou não da área requerida pelo impugnante para a área de benfeitorias, de 93,4 ha, em nada altera o lançamento sob exame, visto que a Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 170, já indicava um grau de utilização de 99,0%, com alíquota de cálculo de **0,45%**, a menor prevista para a dimensão do imóvel, observada a legislação de regência da matéria (art. 10, § 1º, inciso VI, da Lei 9.393/96) e a Tabela de Alíquotas anexa à essa Lei.

Portanto, levando-se em consideração o fato de que a Autoridade Fiscal já havia apurado a área de benfeitorias com base em mapa apresentado pelo contribuinte, ainda na fase de intimação, e que o Laudo de Avaliação não é específico quanto à dimensão da área efetivamente ocupada com benfeitorias destinadas à atividade rural, permanece, para efeito de DITR/2005, a área apurada pela fiscalização, de **20,1 ha**.

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

Quanto ao cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), entendeu a autoridade fiscal que houve subavaliação, tendo em vista os valores constantes 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 foi rejeitado o VTN declarado para o imóvel na DITR/2005, de **R\$ 5.196.724,00 (R\$ 555,74/ha)**, sendo arbitrado o valor de **R\$ 42.127.908,77 (R\$ 4.507,78/ha)**, valor este apurado com base no VTN

médio por hectare, apurado no universo das DITRs processadas, do exercício de 2005, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Caarapó-MS, conforme consta da Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 12.

Portanto, não poderia a Autoridade Fiscal deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, uma vez que não há dúvidas de que o VTN declarado pelo contribuinte encontra-se, de fato, subavaliado, não podendo passar despercebido que o VTN por hectare declarado para o imóvel de **R\$ 555,74/ha** corresponde a apenas **12,3%** do VTN médio por hectare de **R\$ 4.507,78/ha** apurado no universo das declarações do ITR/2005, referente aos imóveis rurais localizados em Caarapó-MS.

Há que se ressaltar que essa comparação é realizada como subsídio para demonstrar que o VTN declarado, por ser muito inferior ao VTN médio por hectare apurado pelos contribuintes do município, em 2005, não estaria condizente com a realidade dos preços de mercado praticados na região, salvo apresentação de prova inequívoca da inferioridade do imóvel em relação aos imóveis da região.

Para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (01/01/2005, art. 1º *caput* e art. 8º, § 2º, da Lei 9.393/96), o contribuinte foi intimado a apresentar "Laudo Técnico de Avaliação", conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, com Fundamentação e Grau de Precisão II, com ART, contendo todos os elementos de pesquisa identificados (às fls. 160/161).

Para atingir grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela Autoridade Fiscal, esse laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, com o posterior tratamento estatístico dos dados coletados, conforme previsto no item 8.1 dessa mesma Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, conforme demonstrado, respectivamente, nos anexos A e B dessa Norma, de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel avaliado, a preços de 01/01/2005, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Conforme Notificação de Lançamento, especificamente às fls. 168/169, a Autoridade Fiscal afirma ter rejeitado o laudo técnico apresentado, na fase de intimação, devido ao fato de o mesmo ter apresentado grau de fundamentação I, quando o necessário seria o de grau II, conforme já esclarecido.

Nesta fase, o impugnante apresentou o Laudo de Avaliação, de fls. 64/85, elaborado por engenheiro agrônomo e devidamente acompanhado da ART de fls. 116/117, o mesmo fornecido à fiscalização, que o rejeitou por entender que não estaria em consonância com as exigências do Termo de Intimação.

Em análise ao referido trabalho, verificou-se que a conclusão da fiscalização procede quanto ao comentário relativo ao subitem 9.2.3.1 da NBR 14653-3, no que tange ao número de dados de mercado efetivamente utilizados, que se houver maioria de opiniões, fica caracterizado o grau I. Assim, considerando que a amostra apresentada faz menção apenas a opiniões do que o profissional chama de especialistas, e como se faz necessária a apresentação de laudo com grau de fundamentação II, então o trabalho fornecido não se encontra compatível com a demanda constante do Termo de Intimação, de fls. 160/161.

Ademais, verificou-se que o VTN apresentado no citado Laudo indica valor inferior àquele já declarado e rejeitado pela fiscalização. As fls. 84 é informado o VTN do imóvel, que seria de R\$ 3.404.896,16 ou R\$ 353,63/ha, este inferior tanto ao VTN declarado, de R\$ 555,74, quanto ao VTN arbitrado, com base no SIPT, de R\$ 4.507,78/ha.

No Laudo Técnico, especificamente às fls. 84, o profissional que o elaborou afirma que para o imóvel denominado "Fazenda Brasília do Sul" não haveria interessado na possível venda e compra, visto que o atual proprietário e a Funai disputam a posse do imóvel, além de que estaria havendo estagnação momentânea na comercialização de terras, consequência da crise do agronegócio provocada por fatores conjunturais e de câmbio.

O impugnante também alega a existência de Processo Administrativo Demarcatório de terras indígenas, em trâmite na Funai e na Justiça Federal desde 1999. Para comprovar essa informação, juntou aos autos, às fls. 16/17, Acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, referente à disputa de terra. Ao longo do documento percebe-se que a discussão gira em torno de uma área de 96,8 ha de posse dos índios e o restante do imóvel com posse do contribuinte.

Sobre o assunto, registre-se que, na inteligência dos artigos 150, inciso VI, alínea "a"; 20, inciso XI e 231, §§ 2º e 4º, da Constituição da República, não incide o ITR.

Sobre área indígena, se essa estiver demarcada e formalizada por Decreto Presidencial, mesmo que o registro do imóvel permaneça em nome do ora proprietário.

São considerados bens da União as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios, que, no entanto, detenham a posse permanente, a título de usufruto especial, dessas terras inalienáveis e indisponíveis, e cujos direitos sobre elas sejam imprescritíveis; além disso, as florestas e demais formas de vegetação que integram o Patrimônio Indígena estão submetidas ao regime de preservação permanente (Lei nº 4.771/1965, art. 3º, § 2º, alínea "g" - Código Florestal).

Considerando que para fazer jus à imunidade tributária constitucionalmente prevista, a área de preservação permanente deveria estar comprovadamente localizada em área indígena, demarcada e formalizada por Decreto Presidencial, até a data do fato gerador do

imposto, além de ser declarada por meio de certidão do órgão público competente, e que não foi apresentado documento que dê por encerrada tal disputa e, considerando, ainda, que o imóvel possui declarada uma área de 453,3 ha de preservação permanente, esta não incidente em malha para o exercício de 2005, entendo que tal argumento não altera as condições do imóvel.

Assim sendo, entendo que deva ser mantida a tributação do imóvel com base no VTN de **R\$ 5.196.724,00 (R\$ 555,74/ha)**, arbitrado pela fiscalização, com base no valor apontado no SIPT, por ter ficado caracterizada a subavaliação do VTN declarado de **R\$ 5.196.724,00 (R\$ 555,74/ha)**.

Intimado da referida decisão em 25/05/2015 (fl.186), o contribuinte apresentou recurso voluntário, tempestivamente, em 12/06/2015 (fls. 188/196), reiterando os argumentos apresentados na impugnação.

O presente processo é paradigma em lote de recurso repetitivo.

É o relatório.

## **Voto**

Daniel Melo Mendes Bezerra, Conselheiro Relator

### **Admissibilidade**

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

### **Considerações Iniciais**

Não existindo questões prejudiciais ou preliminares a ser apreciadas, adentra-se diretamente no mérito da autuação, que deverá ter a controvérsia restringida ao Valor da Terra Nua (VTN), com apego ao princípio da economia processual, uma vez que, como bem pontuado pela decisão de piso, independentemente da área com benfeitorias ser de 20,01 hectares ou 93,4 hectares, como pretende o recorrente, a área considerada na Notificação de Lançamento já indica um grau de utilização de 99,0%, com alíquota de cálculo de 0,45%, a menor prevista para a dimensão do imóvel, observada a legislação de regência da matéria (art. 10, § 1º, inciso VI, da Lei 9.393/96), não sendo possível a alteração do imposto, mesmo que prevalecessem os argumentos ventilados pelo recorrente.

Assim, mesmo reconhecendo a plausibilidade das alegações defensivas, não há como se acolher o seu pleito, à mingua de amparo legal.

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

Depreende-se dos autos que a Fiscalização glosou o valor de VTN informado pelo contribuinte, que foi de **R\$ 5.196.724,00 (R\$ 555,74/ha)**, sendo arbitrado o valor de **R\$ 42.127.908,77 (R\$ 4.507,78/ha)**. De acordo com o entendimento da autoridade fiscal, houve

uma subavaliação no VTN declarado, considerando os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/96.

Consoante relatado, para comprovação do valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (01/01/2005), com fundamento no art. 1º *caput* e art. 8º, § 2º, da Lei 9.393/96, o contribuinte foi intimado a apresentar "Laudo Técnico de Avaliação", conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, com Fundamentação e Grau de Precisão II, com ART, contendo todos os elementos de pesquisa identificados (às fls. 160/161).

Assim concluiu a decisão de piso:

Para atingir grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela Autoridade Fiscal, esse laudo deveria atender aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, com o posterior tratamento estatístico dos dados coletados, conforme previsto no item 8.1 dessa mesma Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, conforme demonstrado, respectivamente, nos anexos A e B dessa Norma, de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel avaliado, a preços de 01/01/2005, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Cumpre ressaltar que, mesmo estando o recorrente ciente da não validade do Laudo de Avaliação apresentado, desde a fase inquisitória, em função da inobservância dos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, para atingir o grau II de fundamentação e precisão, optou por permanecer inerte, não tendo apresentado outro Laudo de Avaliação em obediência à referida norma técnica.

O recorrente argumenta que o Laudo de Avaliação carreado aos autos obedece à norma NBR 14.653-3 da ABNT, mas não refutou o argumento utilizado pelas autoridades lançadora e julgadora, no sentido de que não houve o atingimento do grau II de fundamentação e precisão.

Entretanto, compulsando-se detidamente os autos verifica-se que mesmo não se considerando atendidas as normas da ABNT na elaboração do laudo, o mesmo possui nível de detalhamento capaz de determinar como correto o Valor da Terra Nua declarado.

Para a aplicação do SIPT para determinar o Valor da Terra Nua (VTN) subavaliado na DITR do contribuinte, a Fiscalização utilizou como fundamento legal o art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/96 e é procedimento impositivo atribuído à autoridade fiscal dada a atividade vinculada da função estatal desempenhada em seu mister.

Desse modo, a Fiscalização utilizando as informações sobre preços de terra na mesma região, fornecidas pelo Município de localização de imóvel, apurou o VTN real, determinado o valor do hectare do imóvel rural objeto do presente processo administrativo fiscal, no valor de R\$ 4.507,78.

Argumenta o recorrente que a invasão do imóvel rural por comunidades indígenas desvalorizou a propriedade a ponto de inviabilizar a sua comercialização. Alega, ainda, a existência de Processo Administrativo Demarcatório de terras indígenas, em trâmite na Funai e na Justiça Federal desde 1999. Para comprovar essa informação, juntou aos autos, às fls. 16/17, Acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, referente à disputa de terra. Todavia, infere-se do referido documento que a discussão gira em torno de apenas de uma área de 96,8 ha da propriedade.

É certo que de acordo com normas constitucionais, as terras indígenas são bens de propriedade da União e, por consequência, imunes à tributação. Foi apresentada prova em relação à discussão judicial. Apesar de não haver comprovação nos autos de que no momento do fato gerador do ITR (01/01/2005), o contribuinte houvesse perdido parcialmente a propriedade do imóvel em favor de comunidades indígenas, é indiscutível que conflitos fundiários com comunidades indígenas tem o condão de desvalorizar a propriedade.

O contribuinte apresentou Laudo de Avaliação detalhado com o objetivo de afastar a aplicação do SIPT na determinação do VTN. Argumenta que seguiu a NBR 14.653-3. O Engenheiro de Avaliações subscritor justificou o fato de o valor adotado na avaliação não ser o valor consignado na média amostral, dando notícia da já mencionada invasão de comunidades indígenas.

Assim, restando consignado que o único fundamento utilizado pela Fiscalização para a não aceitação do Laudo de Avaliação carreado aos autos foi o da não observância da NBR 14.653-3, entendo que o lançamento não deve prosperar, na medida em que não existe na legislação obrigação nesse sentido.

### **Conclusão**

Diante de todo o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário, para dar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra