



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 13855.720056/2007-50  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-010.632 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 11 de novembro de 2021  
**Recorrente** FAEZ BADRAN  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2004

CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. INOCORRÊNCIA.

É facultada à autoridade julgadora a determinação para realização de diligências ou perícias, quando entendê-las necessárias para a apreciação de provas. O simples fato do julgador indeferi-las por considerá-las prescindíveis, não acarreta em cerceamento de defesa.

DO VALOR DA TERRA NUA. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

Deve ser afastado o VTN arbitrado pela fiscalização, em consonância com o Sistema de Preço de Terras (SIPT), quando o contribuinte, mediante documentação hábil, comprova o valor fundiário do imóvel declarado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em dar provimento ao recurso voluntário. Vencidos os conselheiros Francisco Ibiapino Luz e Denny Medeiros da Silveira, que negaram provimento ao recurso.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Ana Cláudia Borges de Oliveira, Denny Medeiros da Silveira, Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Marcio Augusto Sekeff Sallem e Renata Toratti Cassini.

Fl. 2 do Acórdão n.º 2402-010.632 - 2ª Seju/4ª Câmara/2ª Turma Ordinária  
Processo nº 13855.720056/2007-50

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário em face da decisão da 1ª Tuma da DRJ/CGE, consubstanciada no Acórdão nº 04-17.945 (fl. 303), que julgou improcedente a impugnação apresentada pelo Autuado.

Na origem, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento (fl. 2) com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, da seguinte infração cometidas pelo Contribuinte: (i) não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

Cientificado do lançamento fiscal, o Contribuinte apresentou a sua impugnação (fl. 180), a qual foi julgada improcedente pela DRJ, nos termos do Acórdão nº 04-17.945 (fl. 303), conforme ementa abaixo reproduzida:

Exercício: 2004

### **Constitucionalidade de Lei**

As autoridades e órgãos administrativos não possuem competência para decidir sobre a constitucionalidade dos atos baixados pelos Poderes Legislativo e Executivo.

### **Valor da Terra Nua - VTN**

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação somente se, na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente relativo ao ano base questionado.

Lançamento Procedente

Cientificado da decisão exarada pela DRJ, o Contribuinte apresentou o recurso voluntário de fl. 319, esgrimindo suas razões de defesa nos seguintes pontos, em síntese: (i) nulidade do lançamento por indeferimento do pedido de perícia, (ii) validade do laudo pericial apresentado, (iii) dos fatores de homogeneização, (iv) da base de cálculo do ITR, (v) ilegalidade da Taxa SELIC e (vi) caráter confiscatório da multa aplicada.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Gregório Rechmann Junior, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo e atende os demais requisitos de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

Conforme exposto no relatório supra, trata-se o presente caso de Notificação de Lançamento com vistas a exigir débitos de ITR em decorrência da constatação, pela Fiscalização, da seguinte infração cometida pelo Contribuinte: não comprovação, por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, do valor da terra nua declarado.

O Contribuinte, conforme igualmente exposto linhas acima, defende, em síntese, (i) nulidade do lançamento por indeferimento do pedido de perícia, (ii) validade do laudo pericial apresentado, (iii) dos fatores de homogeneização, (iv) da base de cálculo do ITR, (v) ilegalidade da Taxa SELIC e (vi) caráter confiscatório da multa aplicada.

Passemos, então, à análise das razões de defesa sustentadas pelo Recorrente.

### **Da Nulidade do Lançamento por Indeferimento do Pedido de Perícia**

O Contribuinte inaugura suas razões recursais afirmando que houve cerceamento do seu direito de defesa em face do indeferimento, pelo órgão julgador de primeira instância, do pedido de realização de diligência / perícia. De fato, assim se manifestou o Recorrente:

No caso era imprescindível a realização, da competente prova pericial, ou quando muito, fosse o processo convertido em diligência, na medida em que o fisco desqualifica as informações prestadas pelo contribuinte no laudo pericial e, com uma simples perícia poder-se-ia identificar o VTN o que implica modificação nos critérios de lançamento, base de cálculo e valores cobrados.

Razão não assiste ao Recorrente.

Sobre o tema, o artigo 18 do Decreto 70.235/72, estabelece que:

Art. 18. A autoridade julgadora de primeira instância determinará, de ofício ou a requerimento do impugnante, a realização de diligências ou perícias, quando entendê-las necessárias, **indeferindo as que considerar prescindíveis ou impraticáveis**, observando o disposto no art. 28, in fine.

(grifei)

No presente caso, o julgador *a quo* entendeu que esta medida era prescindível por considerar que os elementos constantes do processo são suficientes para o entendimento da matéria.

Seguindo este raciocínio, observe-se a redação do artigo 29 do mesmo diploma legal:

Art. 29. Na apreciação da prova, a autoridade julgadora **formará livremente sua convicção, podendo determinar as diligências que entender necessárias**.

(grifei)

Como se pode ver, a determinação de diligências é uma faculdade dada à autoridade julgadora que a utiliza de acordo com a sua livre convicção durante a análise do processo.

Isto posto, não há que se falar em cerceamento de defesa em decorrência do indeferimento do pedido de diligência, rejeitando-se, assim, a preliminar suscitada pelo Recorrente.

### **Do VTN**

Conforme exposto linhas acima, o VTN submetido a julgamento foi arbitrado pela autoridade fiscal com base no SIPT, apurado para o respectivo município, levando-se em conta a aptidão agrícola do imóvel.

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no art. 14, § 1º da Lei nº 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Confira-se:

**Lei nº 9.393, de 1996:**

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, 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.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios

**Lei nº 8.629, de 1993 (antes da MP nº 2.183-56, de 2001):**

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

[...]

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) localização do imóvel;
- b) capacitação potencial da terra;
- c) dimensão do imóvel.

**Lei nº 8.629, de 1993 (alterada pela MP nº 2.183-56, de 2001):**

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I localização do imóvel

II aptidão agrícola;

III dimensão do imóvel;

IV área ocupada e anterioridade das posses;

V funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

No presente caso, da “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal”, verifica-se que a autoridade administrativa fiscal desconsiderou o laudo de avaliação apresentado pelo Contribuinte, tendo apontado os seguintes erros:

\* todos os elementos comparativos foram tomados de certidões imobiliárias de imóveis situados nas proximidades e região do imóvel avaliando. Desta forma, a pesquisa de elementos comparativos apresentados não assegura a qualidade da amostra, conforme seção 7.4 e 7.7 (especialmente o item 7.7.2.2) da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT. Certidões de transferência de imóveis até podem ser úteis para o engenheiro avaliador, mas apenas com o objetivo de identificar vendedor e comprador, com o fim de descobrir o real valor de venda, bem como suas condições. É fato conhecido que o valor pelo qual é passada a escritura nem sempre corresponde à realidade, pois na maioria das vezes é transmitida pelo valor mínimo aceito pelo município. Para dar maior confiabilidade ao valor constante na certidão de transferência seria desejável, se possível, juntar cópia do contrato de compra e venda, com firma reconhecida à época dos fatos.

\* no caso do laudo estar enquadrado nos graus II ou III de fundamentação, a norma vigente preconiza, letra d do item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3, que, no caso da 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. No laudo apresentado foi utilizado 0,70 e 1,30, respectivamente. Aplicando o que preconiza a norma, isso implica em descartar todos os elementos comparativos apresentados.

\* o laudo apresentado também não demonstra a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação e precisão, conforme seção 9,e 11.1 letra 1 da NBR 14.653-3.

O Contribuinte, por sua vez, defende que *o laudo de avaliação apresentado a Receita Federal do Brasil e novamente anexado, utilizou-se dos documentos de transferência (certidões imobiliárias de transferência), obtidos junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, o que, como é de conhecimento possui fé pública, por se tratar de avaliação referente ao ano da cobrança.*

Prossegue aduzindo que *a justificativa apresentada pelo D. Fiscal, no sentido de que é fato conhecido que o valor pelo qual é passada a escritura nem sempre corresponde a realidade, pois na maioria das vezes é transmitida pelo valor mínimo aceito pelo município é uma verdadeira aberração. Primeiro porque se existe alguma dúvida acerca dos valores de uma transação imobiliária com qualquer contribuinte, é dever do agente fiscal federal, proceder a fiscalização, até mesmo para verificação do lucro imobiliário.*

Razão assiste ao Recorrente neste particular.

De fato, tendo o Contribuinte logrado demonstrar o valor do imóvel mediante a apresentação “de certidões imobiliárias de imóveis situados nas proximidades e região do imóvel avaliando”, não pode a Fiscalização desqualificar essa informação sob a presunção de que “o valor pelo qual é passada a escritura nem sempre corresponde à realidade.”

Ora, como alertado pelo próprio Recorrente, não se deve olvidar que as certidões imobiliárias de transferência, obtidos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, possuem fé pública, sendo certo que, caso os valores constantes nessas certidões não correspondessem à realidade, conforme hipoteticamente suscitado pela Fiscalização, caberia à autoridade administrativa fiscal fazer essa demonstração, para, então, desqualificar os referidos documentos.

Contudo, assim não procedeu o Fisco.

De fato, partindo da premissa de que “é fato conhecido que o valor pelo qual é passada a escritura nem sempre corresponde à realidade”, a autoridade administrativa fiscal presumiu que tal fato também teria ocorrido no caso em análise, concluindo, assim, pela inadequação do laudo apresentado.

O método comparativo direto, utilizado no laudo de avaliação, e previsto no item 8.1, da NBR/ABNT 14.653-3 determinado pela comparação com outros imóveis que sejam semelhantes ao imóvel avaliado, sendo que as informações podem ser obtidas pelos mais diferentes meios, a escolher, como por exemplo: ofertas em jornais, informações de corretores, contratos particulares, documentações de transferências, dentre outras.

Registre-se, pela sua importância, que a Fiscalização não apontou nenhum vício nas certidões imobiliárias apresentadas.

O item 8.1 da citada NBR 14.653-3, que trata especificamente do método comparativo, utilizado no laudo de avaliação, estabelece que:

**8.1. Método comparativo direto de dados de mercado**

Ao utilizar inferência estatística com modelos de regressão linear, consultar os requisitos mínimos estabelecidos no anexo A. No caso de utilização de tratamento por fatores, consultar o anexo B.

Por seu turno, o Item A.3 do anexo A da NBR 16.653-3 dispõe que:

**A.3 Testes de significância**

A.3.1 A significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo deve ser submetida ao teste t de Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo.

A.3.2 O nível de significância  $\alpha$  (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) não deverá ser superior a 30%.

Neste contexto, analisando-se o laudo de avaliação apresentado pelo Contribuinte, conclui-se pela sua adequação ao estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, impondo-se o provimento do recurso voluntário neste particular, com o consequente cancelamento do lançamento fiscal.

Prejudicada a análise das demais razões recursais referentes à multa e aos juros aplicados.

**Conclusão**

Ante o exposto, voto por dar provimento ao recurso voluntário para restabelecer o VTN declarado e, por conseguinte, cancelar o lançamento fiscal.

(documento assinado digitalmente)

Gregório Rechmann Junior