



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

**Processo nº** 13855.720168/2008-91  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-001.674 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 21 de junho de 2012  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** ENEIDA ASSAD BARBAR  
**Recorrida** DRJ-CAMPO GRANDE/MS

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

Exercício: 2006

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PROVA MEDIANTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS. Para fazer prova do Valor da Terra Nua o laudo de avaliação deve ser expedido por profissional qualificado e atender aos padrões técnicos recomendados pela ABNT. Sem esses requisitos, o laudo não tem força probante para infirmar o valor apurado pelo Fisco com base no SIPT.

Recurso negado

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso.

Assinatura digital  
Maria Helena Cotta Cardozo – Presidente

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa - Relator

EDITADO EM: 12/07/2012

Participaram da sessão: Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente), Pedro Paulo Pereira Barbosa (Relator), Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe e

Eivanice Canário da Silva (Suplente Convocada). Ausente justificadamente os conselheiros Rayana Alves de Oliveira França e Gustavo Lian Haddad.

## Relatório

ENEIDA ASSAD MARBAR interpôs recurso voluntário contra acórdão da DRJ-CAMPO GRANDE/MS (fls. 91) que julgou procedente lançamento, formalizado por meio da notificação de lançamento de fls. 01/07, para exigência de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, referente ao exercício de 2006, no valor de R\$ 2.647,15, acrescido de multa de ofício e de juros de mora, perfazendo um crédito tributário total lançado de R\$ 5.295,09.

Segundo o relatório fiscal, o lançamento decorre da revisão da DITR/2006 da qual foi alterado o Valor da Terra Nua – VTN, de R\$ 2.033.673,00 para R\$ 4.467.629,34. Reproduzo a seguir, para maior clareza, a descrição dos fatos da notificação de lançamento:

*Valor da Terra Nua declarado não comprovado*

*Descrição dos Fatos: Após regularmente intimado, o sujeito passivo não comprovou por meio de Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, o valor da terra nua declarado.*

*No Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), o valor da terra nua foi arbitrado, tendo como base as informações do Sistema de Pregos de Terra – SIPT da RFB. Os valores do DIAT encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.*

*Complemento da Descrição dos Fatos: A contribuinte, foi regularmente intimada, através do Termo de Intimação Fiscal nº 08123/00065/2008, para apresentar o Laudo de Avaliação da Terra Nua do Imóvel denominado Fazenda Reunidas Duas Irmãs, NIRF 6.467.399-5, localizada no município de Barretos/SP. O laudo deverá ter fundamentação e grau de precisão II, e conter todos os elementos de pesquisa identificados.*

*Em 19/11/2008, a contribuinte apresenta o Laudo de Avaliação de Propriedade Rural.*

*No presente Laudo foi comparado o Valor da Terra Nua declarado na DIAT/2006, R\$ 3.134,99/ha, com o valor venal da terra nua do município de Barretos, R\$ 2.600/ha e considerado o valor declarado correto.*

*O valor venal do município corresponde ao valor mínimo de pauta para fins de cobrança de emolumentos e não sempre reflete a realidade do mercado, pois, por exemplo, atribui o mesmo valor para uma propriedade pequena com aptidão para pastagens, de menor valor, como para uma grande propriedade com aptidão agrícola de alto rendimento, de maior valor. O valor*

*venal da terra nua solicitada deveria ser o da propriedade e não o do município.*

*Do exposto, não consideraremos o presente Laudo.*

*O Valor da Terra Nua (VTN) declarado da Fazenda, na DITR, foi de R\$ 3.134,99 em 2006. Tal valor incorreu em sub-avaliação, considerando que 68,30% da área do imóvel destina-se ao cultivo de cana de açúcar e tendo em vista a grande demanda de terras para o plantio de cana, tal valor é incompatível com a realidade do mercado de terras na região do imóvel. Para confirmar tal incompatibilidade, basta consultar publicações oficiais de pesquisa de Valor de Terra Nua (VTN), como as realizadas e publicadas pelo Instituto de Economia Agrícola ([www.iea.sp.gov.br](http://www.iea.sp.gov.br)), na qual o valor médio para terra de cultura de segunda na região do município do imóvel no ano de 2006 é de R\$ 11.751,03/ha.*

*E conforme art. 14 da Lei 9.393/96 em havendo subavaliação do VTN declarado, procedeu-se à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando as informações sobre preços de terras constantes do Sistema de Pregos de Terra (SIPT), instituído pela Portaria SRF Nº 447, de 28 de março de 2002, o qual está alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agriculturas das Unidades Federadas.*

*Portanto, o Valor da Terra Nua foi arbitrado com base no menor valor médio de aptidão agrícola do município do imóvel, constante nas informações do SIPT, no valor de R\$ 6.887,05 VTN/ha, conforme tela do SIPT abaixo:*

*NOME DO MUNICÍPIO : BARRETOS  
ORIGEM INFORMAÇÃO : SECRETARIA ESTADUAL DE AGRICULTURA  
VTN DITR: 9.307,38  
APTIDÃO AGRÍCOLA VTN MÉDIO/HA  
PASTAGEM/PECUÁRIA 9.316,30  
CAMPOS 6.887,05  
13.659,32  
11.751,03  
6.887,05  
TCV*

A Contribuinte impugnou o lançamento e alegou, em síntese, que a fiscalização não levou em consideração a existência da área de reserva legal, que está comprovada com as Certidões de Matrículas do Cartório de Imóveis de Barretos/SP, levada a efeito em 18/07/2002; que para a elaboração do laudo de avaliação não foi possível realizar o levantamento de dados de compra e venda, pois não houve negociação que pudesse servir de base, e as informações foram retiradas de imobiliárias, corretores, entrevistas com proprietários, pesquisas nos cartórios e na Prefeitura de Barretos, de acordo com a seção 7.4.1 da NBR 14.653-3 da ABNT; que o laudo retrata o real valor da terra nua, observou diversos fatores inerentes no imóvel, os quais reduzem o seu VTN, como exemplo, o fato de o mesmo possuir grande extensão, ruim qualidade do solo devido à exploração predatória e extensiva, e a distância da propriedade até a unidade industrial, inviabilizando o plantio da cultura de cana de

açúcar; que o valor declarado está acima do valor estipulado pela Prefeitura de Barretos devido à grande procura de terras para o plantio de cana, mas foi apresentado um documento provando o valor da pauta usada por aquele órgão, em R\$ 2.600,00 por ha., o que evidencia que o laudo comprova verdadeiramente o VTN do imóvel.

A DRJ-CAMPO GRANDE/MS julgou procedente o lançamento com base, em síntese, na consideração de que o arbitramento do VTN, realizado com base no SIPT, somente ocorreu após prévia intimação para que fossem comprovados os valores declarados, e que o valor assim arbitrado somente poderia ser alterado com base em laudo de avaliação que satisfizesse as condições técnicas estabelecidas por norma da ABNT NBR 14.653-3; que o laudo apresentado, além de não trazer pesquisa de mercado referente ao ano de 2006, indica uma elevada variação de preços, não indica parâmetros de semelhança e não apresenta os critérios de cálculo; que, portanto, o laudo não atende a requisitos técnicos mínimos de validade para infirmar o valor apurado com base no SIPT. A DRJ observa também que a certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Barretos não pode ser aceita pois se refere a um outro imóvel.

Assim, por entender que não foi comprovado o VTN por meio de laudo técnico válido, a DRJ considerou procedente o lançamento.

A Contribuinte tomou ciência da decisão de primeira instância em 22/11/2010 (fls. 101) e, em 21/12/2010, interpôs o recurso voluntário de fls. 102/106, que ora se examina, e no qual reitera, em síntese, as alegações e argumentos da impugnação.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa – Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade. Dele conheço.

### Fundamentação

Como se colhe do relatório, o lançamento decorre apenas da revisão do VTN. Concluiu a autoridade lançadora que o VTN estava subavaliado e que o laudo de avaliação apresentado pelo Contribuinte não atende aos requisitos mínimos de validade, especialmente por não apresentar pesquisa de mercado como base para a avaliação.

Sobre a subavaliação, a discrepância entre o valor declarado e aquele apurado com base no SIPT, é de mais de 100%, o que autoriza essa conclusão. O VTN declarado, portanto, está subavaliado, dada sua discrepância com os valores constantes do cadastro da Secretaria da Receita Federal, este baseado nos preços de terras. Constatada a subavaliação, é lícito ao Fisco proceder ao arbitramento, podendo o Contribuinte infirmar o valor arbitrado mediante apresentação de laudo de avaliação. Às fls. 90 consta o extrato do SIPT no qual se verifica a indicação das aptidões agrícolas, que foram consideradas no arbitramento.

O Contribuinte, por sua vez, apresentou laudo de avaliação (fls. 78/89) o qual, todavia, limita-se a indicar o valor da terra nua, sem demonstrar os critérios técnicos

Processo nº 13855.720168/2008-91  
Acórdão n.º **2201-001.674**

**S2-C2T1**  
Fl. 4

utilizados para tanto. Sobretudo, como ressaltou a decisão de primeira instância, o laudo não se baseia em pesquisa de mercado, que é um aspecto essencial para dar credibilidade à avaliação.

Nestas condições, penso que o laudo apresentado é insuficiente para infirmar o valor apurado com base no SIPT.

#### Conclusão

Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Assinatura digital  
Pedro Paulo Pereira Barbosa