



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



**Processo n°** 10650.720283/2009-55  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão n°** 2202-007.469 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 3 de novembro de 2020  
**Recorrente** ANTONIO MARQUES GUIMARAES  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2007

VALOR DA TERRA NUA - VTN. IMÓVEL LOCALIZADO EM MAIS DE UM MUNICÍPIO

O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel, para fins de apuração do ITR (art. 1º, § 3º Lei nº 9.393/96, art. 7º, § 1º do RITR/2002, e art. 6º, § 1º da IN SRF nº 256/2002).

ARBITRAMENTO - VALOR DA TERRA NUA - VTN. REVISÃO DO LANÇAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇO DE TERRAS - SIPT. LAUDO TÉCNICO EM DESCONFORMIDADE COM A NBR14.653-3.

Não tendo sido apresentado laudo de avaliação do imóvel com fundamentação e grau de precisão II, com ART registrada no CREA, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, o valor do VTN deve ser arbitrado com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT, nos termos do artigo 14, da Lei nº 9.393/96 e da Portaria SRF nº 447.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso. Este julgamento seguiu a sistemática dos recursos repetitivos, sendo-lhe aplicado o decidido no Acórdão nº 2202-007.467, de 3 de novembro de 2020, prolatado no julgamento do processo 10650.720267/2009-62, paradigma ao qual o presente processo foi vinculado.

(assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson – Presidente Redator

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros: Juliano Fernandes Ayres, Leonam Rocha de Medeiros, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira (Relatora), Mário Hermes Soares Campos, Martin da Silva Gesto, Ricardo Chiavegatto de Lima (Suplente Convocado), Ronnie Soares Anderson (Presidente) e Sara Maria de Almeida Carneiro Silva.

## Relatório

O presente julgamento submete-se à sistemática dos recursos repetitivos prevista no art. 47, §§ 1º e 2º, Anexo II, do Regulamento Interno do CARF (RICARF), aprovado pela Portaria MF nº 343, de 9 de junho de 2015. Dessa forma, adota-se neste relatório excertos do relatado no acórdão paradigma.

Trata-se de recurso voluntário interposto contra acórdão do colegiado julgador de primeira instância (DRJ), que *rejeitou* a impugnação apresentada para manter o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra – SIPT da Receita Federal do Brasil.

Em sede de impugnação a recorrente afirmou que não poderia ter sido utilizado o sistema SIPT para avaliação, uma vez que a “(...) composição dos 6.037,9 hectares que compõe o imóvel sofre a influência da localização a qual aponta para (três) municípios diversos e o valor arbitrado considerou, data vênua, os valores atribuídos pelo SIPT apenas no município de Planura/MG.”. Acrescentou ter providenciado Laudo Técnico de Avaliação por engenheiros agrônomo e agrimensor, com levantamento aprofundado do imóvel, levando em conta a capacidade de uso e o valor da terra nua.

À impugnação foram acostados, dentre outros, o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, as certidões do imóvel, o laudo técnico de avaliação, a certidão da Prefeitura de Planura, as certidões de compra e venda, as ARTs, o relatório fotográfico, além do levantamento planimétrico Fazenda Reunidas da Barragem.

A decisão recorrida, ao apreciar a documentação carreada, não acolheu a pretensão do ora recorrente, lançando, para tanto, as seguintes razões, em síntese: o “Laudo Técnico” não se mostra documento hábil para demonstrar, de forma convincente, o valor da terra nua (VTN); os método comparativo utilizado de dados do mercado e tamanho das áreas utilizado não atende a NBR 146533, o acatamento da pretensão do contribuinte exigiria uma demonstração que não deixasse dúvidas da inferioridade do imóvel em relação aos outros existentes na região, o que não aconteceu; o próprio laudo técnico demonstra que o imóvel possui características normais para aquela região, destacando, quanto ao solo e o relevo das suas terras; entende que o “Laudo Técnico de Avaliação” apresentado não demonstra, de maneira clara e convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2005, nem a existência de características particulares desfavoráveis que deixassem clara sua inferioridade em relação aos outros imóveis existentes na região, para justificar um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

Intimado do acórdão, o recorrente apresentou recurso voluntário, replicando as mesmas teses declinadas em sede de impugnação. Pediu a reforma da decisão e conseqüente o cancelamento do crédito tributário complementar presente na notificação de lançamento, vez que demonstrado categoricamente pelos documentos anexos, a insubsistência e a improcedência da ação fiscal e do lançamento de ofício do tributo.

É o relatório.

## Voto

Tratando-se de julgamento submetido à sistemática de recursos repetitivos na forma do Regimento Interno deste Conselho, reproduz-se o voto consignado no acórdão paradigma como razões de decidir:

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Em suas razões, assevera o recorrente que “[d]e fato, o imóvel em que se discute, DEVE ser melhor avaliado, pois sofre a influência da localização a qual aponta para 3 (três) municípios diversos e o valor arbitrado considerou, *data vênia*, os valores atribuídos pelo SIPT apenas no município de Planura/MG.” (f. 388)

Embora reconheça estar equivocado o VTN declarado em DITR , de apenas R\$5.200.000,00 (f. 5 e 9); considera excessivo o arbitrado pela fiscalização de R\$9.399.500,83 apurado (f. 4 e 5), com base média dos valores de VTN das DITR de Planura/MG, exercício 2005, com base na aptidão agrícola (f. 375/376).

Inicialmente, não me convenço da tese de que o VTN do imóvel localizado em mais de um município deva ser calculado com base no tamanho das áreas presentes em cada um deles. Afinal, de acordo com o art. 1º, § 3º Lei nº 9.393/96, o “imóvel que pertencer a mais de um município **deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel** e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel” (sublinhas deste voto), para fins de apuração do ITR. No mesmo sentido, estão o art. 7º, § 1º do RITR/2002 e o art. 6º, § 1º da IN SRF nº 256/2002.

No presente caso, a sede do imóvel objeto de tributação é o município de Planura – MG, conforme declarado pelo próprio recorrente na DITR/2005 (“04 – DISTRITO SEDE, 05 - MUNICÍPIO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (DOMICILIO TRIBUTÁRIO) PLANURA, 06 - UF MG” - f. 07), informação esta corroborada no laudo por ele apresentado – “vide” f. 306.

Conforme determina o art. 14 da Lei nº 9.393/96,

[n]o 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.

Com a edição da Portaria SRF n.º 447/2002, foi aprovado o Sistema de Preços de Terra (SIPT), donde consta os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura ou entidades correlatas. Os parâmetros para o arbitramento do VTN estão incrustados no art. 12 da Lei n.º 8.629/93, que assim dispõe:

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 anciandade das posses;

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

Tendo sido o VTN arbitrado em estrita observância aos parâmetros legais – cf. f. 4 e 375/376 –, caberia o recorrente apresentar

[l]audo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005, a preço de mercado. (f. 12)

Do escrutínio do laudo apresentado (f. 304/327) fica evidente não ter sido realizada pesquisa de valores com apuração de mercado (transações, ofertas, opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais com características semelhantes às do imóvel avaliado, conforme determinado pela NBR n.º 14.653-3. Como bem apontado pela DRJ, para se chegar ao valor do imóvel, foram utilizados apenas 4 (quatro) imóveis de referência, localizados em Municípios e Estados até díspares ao que se encontra o objeto da autuação – “vide”f. 332, 336, 342 e 348. Assim, por não cumprir o laudo apresentado pelo os requisitos previstos na NBRn.º 14.653-3, é inapto a demonstrar o VTN pretendido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

## **Conclusão**

Importa registrar que, nos autos em exame, a situação fática e jurídica encontra correspondência com a verificada na decisão paradigma, de sorte que as razões de decidir nela consignadas são aqui adotadas.

Dessa forma, em razão da sistemática prevista nos §§ 1º e 2º do art. 47 do anexo II do RICARF, reproduz-se o decidido no acórdão paradigma, no sentido de negar provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**Ronnie Soares Anderson- Presidente Redator**