



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

Processo nº 10073.720128/2007-78
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2101-002.366 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 21 de janeiro de 2014
Matéria ITR
Recorrente FAZENDA DO FRADE S.A. AGRO INDL PECUÁRIA
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

VALOR DA TERRA NUA - VTN. ÁREA TOTAL DO IMÓVEL. LAUDO TÉCNICO APRESENTADO.

Deverá ser revisto o VTN arbitrado pela autoridade fiscal, tendo sido apresentado laudo técnico de avaliação, emitido por profissional habilitado com ART/CREA, demonstrando o valor fundiário do imóvel rural avaliado bem como sua respectiva área.

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO COM BASE NO SIPT.

O arbitramento do VTN com base no SIPT, nos casos de falta de apresentação de DITR ou de subavaliação do valor declarado, requer que o sistema esteja alimentado com informações sobre aptidão agrícola, como expressamente previsto no art. 14 da Lei nº 9.393, de 1966 c/c o art. 12 da Lei nº 8.629, de 1993. É inválido o arbitramento feito com base apenas na média do VTN declarado pelos imóveis da região de localização do imóvel.

Recurso Voluntário Provido em Parte

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso.

LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS - Presidente.

GILVANSI ANTÔNIO DE OLIVEIRA SOUSA - Relator.

EDITADO EM: 07/03/2014

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Luiz Eduardo Oliveira Santos (Presidente), Francisco Marconi de Oliveira, Gilvanci Antonio de Oliveira Sousa (Relator), Alexandre Naoki Nishioka e Celia Maria de Souza Murphy .

Relatório

Trata-se de recurso voluntário (fls.264/277) interposto em 23 de junho de 2010 contra acórdão proferido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília (DF) (fls.242/254), do qual o Recorrente teve ciência em 24 de maio de 2010, fls.263, que, por unanimidade de votos, julgou procedente o lançamento de fls. 02, oriundo de Notificação emitida em 26 de novembro de 2007, alusiva à cobrança de Imposto Territorial Rural – ITR , sendo constituído um crédito tributário de R\$ 298.868,01 mas cominações legais.

A decisão teve exarada a seguinte ementa:

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR

Exercício: 2003

DO PROCEDIMENTO FISCAL.

O procedimento fiscal foi instaurado de acordo com a legislação vigente, possibilitando ao contribuinte exercer plenamente o contraditório e a ampla defesa, não havendo que se falar em qualquer irregularidade capaz de macular o lançamento. Os AFRFB tem competência para a formalização de lançamentos visando à constituição de créditos tributários correspondentes aos tributos e contribuições administrados pela Receita Federal do Brasil.

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

As áreas de preservação permanente, para fins de exclusão do ITR, cabem ser reconhecidas como de interesse ambiental pelo IBAMA ou, pelo menos, que seja comprovada a protocolização, em tempo hábil, do competente ADA.

DO VALOR DA TERRA NUA – SUBAVALIAÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/há médio apontado pelo SIPT, exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT (NBR 14.653-3), principalmente no que tange aos dados de mercado coletados, de modo a atingir fundamentação e Grau de precisão II, demonstrando, de forma convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (1º/01/2003), bem como a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar o VTN pretendido.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 07/03/2014 por GILVANCY ANTONIO DE OLIVEIRA SOUSA, Assinado digitalmente em 07/03/2014 por GILVANCY ANTONIO DE OLIVEIRA SOUSA, Assinado digitalmente em 12/03/2014 por LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS

Impresso em 18/03/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Insurgindo-se contra o feito, o recorrente formula em sua defesa, em síntese, as seguintes assertivas:

Que a apuração do imposto deveria basear-se nas áreas efetivamente levantadas e constatadas pelos técnicos que elaboraram o robusto laudo de avaliação, em especial àquelas discriminadas no item 3.6, que indicam a área de 12.876.956,00m² ou 1.287,69ha de Reserva Florestal, como sendo a área de preservação permanente existente na propriedade;

Que apresentou quando da impugnação, Laudo de Avaliação da área rural da Fazenda Frade, não cabendo arbitramento.

Que a área original de 1.700ha foi objeto de diversos desmembramentos sendo alcançados pelo IPTU, conforme documentos hábeis do Cartório de Registro de Imóveis competente, e, ainda, da Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, resultando na área de 1.487,65ha, como área rural sujeita ao ITR.

Ao final requer a improcedência do lançamento.

Voto

Conselheiro Gilvanci Antônio de Oliveira Sousa

O recurso atende aos requisitos de admissibilidade e, portanto, dele conheço.

Discute-se:

- a) A área total do imóvel a ser considerada para efeito do cálculo; e
- b) O valor da Terra Nua do imóvel.

Relativamente ao primeiro quesito, sustenta a recorrente que a área do imóvel é de 1.487,65ha, conforme Laudo de Avaliação e não 1.700ha, sendo essa a área original, a qual sofreu desmembramentos, razão da sua redução. Compulsando-se os autos verifica-se a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, (fls.94) a qual informa que “o imóvel denominado “Fazenda do Frade”, descrito no Registro Geral de Imóveis, matrícula 85, fls. 95, livro nº 2 do Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, e figurado em Planta Geral de Desmembramento aprovada pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis em 20 de dezembro de 1979, está inserido em Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA) entre os limites da orla marítima e a cota altimétrica de 100 (cem) metros e também está inserido em Zona de Preservação Congelada (ZPC) nas porções situadas acima da cota altimétrica de 100 (cem) metros. ZUPA e ZPC são zonas estabelecidas pela Lei Municipal nº 162 de 12 de dezembro de 1991 – Plano Diretor de Angra dos Reis”.

Fora carreada aos autos, ainda, Certidão Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis (fls. 65/71), na qual se vê a seguinte informação: “*parte do imóvel foi loteado de acordo com Decreto-lei nº 58, no livro 8-A, fls. 17/20, sob o nº 19, com a denominação de “LOTEAMENTO FAZENDA DO FRADE”, cujo Memorial Descritivo e planta se acham arquivados nesse Cartório, conforme se verifica dos Registros sob os nºs R.01, DE 06.05.1976*”.

A diferença entre a área informada na DITR de folhas 6 e o Laudo de Avaliação de folhas 119/141 é de 2.123.499m². O quadro abaixo demonstra essa diferença bem como a razão da mesma, ou seja, o desmembramento. Veja-se:

Área original	17.000.000,00	
Área conforme Laudo	-14.876.501,00	
Diferença	2.123.499,00	
GLEBA A - Desmembrada		-435.610,00
GLEBA B - Desmembrada		-320.831,48
GLEBA C - Desmembrada		-789.282,00
GLEBA C6A Desmembrada		-417.775,20
ZUPA - Desmembrada		-160.000,00
TOTAIS	2.123.499,00	-2.123.498,68

Convenço-me que as provas juntadas aos autos demonstram que a área efetiva do imóvel é 14.876.501,00 ou 1.487,65ha, conforme pugna a Recorrente.

Relativamente ao quesito “b)”, observa-se que a contribuinte carrou aos autos Laudo de Avaliação (fls. 119/141), datado de fevereiro de 2008, assinado por profissional habilitado, com a competente ART, sendo o mesmo contestado pelo julgador à quo nos seguintes pontos:

1º. O Laudo tem como referência o mês de dezembro de 2007, “*quando o que se busca nos autos é o preço de mercado das terras do imóvel, em 1º/01/2003 (data do fato gerador do ITR)*”;

2º. A avaliação se restringiu à área de 1.487,6ha quando foi declarada uma área total de 1.700,0ha;

3º. A avaliação se restringiu às terras do imóvel (VTN), não avaliando como um todo (VTI).

No concernente ao primeiro ponto, tenho que a legislação de regência do ITR, não disciplina quanto à apresentação de laudo que objetive a elucidação de um valor de determinado bem em determinada época. Em que pese o documento avaliativo ter data posterior ao fato gerador do imposto, o mesmo não perde sua validade e eficácia. Importa destacar, ainda, que a data posterior sugere uma valorização maior do imóvel e não o contrário, haja vista a realidade do mercado imobiliário que tem registrado expressivo aquecimento em toda a sua esfera.

Quanto ao segundo ponto percebe-se que a declaração foi preenchida incorretamente conforme se vê nas colocações já dissertadas, alusivas à área total do imóvel para efeito do cálculo.

Relativamente ao terceiro ponto, tenho que os elementos constantes no laudo técnico são suficientes para o convencimento de que o mesmo atendeu ao objetivo de se apurar o preço de mercado, empregando o método comparativo direto, coletando, inclusive, imóvel com benfeitorias. Com efeito, não se pode perder de vista que o laudo técnico é espécie de prova pericial e como tal não é fim, mas meio pelo qual o julgador alcança a convicção necessária. Ressalte-se que como bem já decidiu a CSRF o laudo não precisa atender todos os requisitos da NBR, bastando estar suficientemente fundamentado para formar o já citado convencimento.

Há que se esclarecer, ainda, que o arbitramento do valor da terra nua, expediente legítimo, nos art. 148 do CTN, para as situações em que não mereçam fé as declarações prestadas pelo sujeito passivo, deve observar os parâmetros previstos pelo legislador e acima referidos, inclusive capacidade potencial da terra, informados pelas Secretarias de Agricultura dos Estados e Municípios. Compulsando-se os autos verifica-se que fora apensado não o extrato do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal – SIPT (Portaria nº 447/2002), mas tão somente uma ficha Consulta VTN de Municípios (fls.23). Veja-se que o referido documento não expressa a aptidão agrícola, ou seja, não informa a capacidade potencial da terra.

O arbitramento do valor da terra nua, expediente legítimo, nos art. 148 do CTN, para as situações em que não mereçam fé as declarações prestadas pelo sujeito passivo, deve observar os parâmetros previstos pelo legislador e acima referidos, inclusive capacidade potencial da terra, informados pelas Secretarias de Agricultura dos Estados e Municípios. Compulsando-se os autos verifica-se que fora apensado não o extrato do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal – SIPT (Portaria nº 447/2002), mas tão somente uma ficha Consulta VTN de Municípios (fls.23). Veja-se que o referido documento não expressa a aptidão agrícola, ou seja, não informa a capacidade potencial da terra.

Dispõe o artigo 14, caput e § 1º, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que autoriza, no caso de subavaliação, o arbitramento do VTN, assim estabelece:

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.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.

E o artigo 12 da Lei nº 8.629, de 1993, cuja redação foi alterada pela Medida Provisória nº 2.182-56, 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: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

I - localização do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

II - aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

III - dimensão do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

IV - área ocupada e ancianidade das posses; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Transcrevo abaixo trecho do voto proferido pela Ilustre Conselheira Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, no acórdão nº 2202-00.722, para situação em tudo assemelhada à presente e cujos fundamentos adoto, *in verbis*:

“Ressalte-se, entretanto, que o VTN médio declarado por município, obtido com base nos valores informados na DITR, constitui um parâmetro inicial, nas não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois, notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra. Isso porque esta informação não é contemplada na declaração, que contém apenas o valor global atribuído a propriedade, sem levar em conta as características intrínsecas e extrínsecas da terra que determinam o seu potencial de uso. Assim, o valor arbitrado deve ser obtido com base nos valores fornecidos pelas Secretarias Estaduais ou Municipais e nas informações disponíveis nos autos em relação aos tipos de terra que compõem o imóvel.”

Ante o exposto, e de tudo que dos autos consta, dou provimento em parte ao recurso para reduzir o valor da terra nua à quantia de R\$ 893.000,00, conforme apurado através de laudo técnico.

É como voto.

Gilvanci Antônio de Oliveira Sousa - Relator

Processo nº 10073.720128/2007-78
Acórdão n.º **2101-002.366**

S2-C1T1
Fl. 554

CÓPIA