



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

Processo n° 10120.721498/2009-81
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2802-002.225 – 2ª Turma Especial
Sessão de 16 de abril de 2013
Matéria ITR
Recorrente ALBERTO RODRIGUES DA CUNHA (ESPÓLIO DE)
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA.

Desconsidera-se o laudo de avaliação de imóvel que calcula o Valor da Terra Nua sem detalhar os requisitos mínimos e essenciais para a formação da convicção de que a amostra obtida reflete o preço de mercado praticado à época da ocorrência do fato gerador.

Recurso Voluntário Negado

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os membros do colegiado, por unanimidade de votos NEGAR PROVIMENTO ao recurso nos termos do voto do relator.

(assinado digitalmente)

Jorge Claudio Duarte Cardoso – Presidente.

(assinado digitalmente)

Jaci de Assis Junior – Relator

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Jorge Claudio Duarte Cardoso (Presidente), Jaci de Assis Junior, German Alejandro San Martín Fernández, Dayse Fernandes Leite, Julianna Bandeira Toscano e Carlos André Ribas de Mello.

Relatório

Trata-se de Notificação de Lançamento, fls. 01, lavrado em virtude de a autoridade fiscal haver desconsiderado o VTN declarado de R\$ 2.300.000,00 (R\$ 251,57/ha), arbitrando-o em R\$ 18.651.747,99 (R\$ 2.040,07/ha), com base no SIPT, com conseqüente aumento do VTN consignado na DITR/2005, tendo sido apurado imposto suplementar de R\$ 55.702,22, conforme demonstrativo de fls. 03.

A inventariante apresentou, por meio de representante legal, impugnação de fls. 88 a 103, lastreada nos documentos de fls. 104 a 105, alegando, em síntese:

- a DITR/2005 foi entregue nos estritos termos da legislação pertinente, e que discorda do procedimento fiscal que arbitrou o VTN com base no SIPT, à revelia do interessado, sem considerar a realidade fática do imóvel demonstrada por laudo de avaliação, tributando indevidamente as áreas ambientais declaradas;

- o VTN informado na DITR apresentada emana da metodologia sugerida pela legislação regente, inobstante ter sido ignorada pela fiscalização;

- o laudo de avaliação do imóvel carreado aos autos, fls. 27 a 50, demonstra, a distribuição por utilização das áreas, que compõem a fazenda, fls. 30;

- o lançamento fiscal, ao majorar o VTN em 810,94% e reajustar o valor do imóvel de forma imotivada, viola o princípio da razoabilidade e da capacidade contributiva do impugnante, assemelhando-se a confisco tributário, vedado pela Constituição da República;

- transcreve parcialmente a legislação de regência e ementa da decisão proferida pelo TRF/1ª RF, para referendar seus argumentos.

- requer seja julgada procedente a impugnação, para cancelar integralmente a exigência tributária questionada, protestando por provar o alegado por todos os meios em Direito admitidos, inclusive perícia e juntada de documentos, caso as autoridades julgadoras entendam ser necessário.

A Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília/DF julgou a impugnação improcedente, nos termos da seguinte ementa disposta no Acórdão nº 03-35.853 -1a Turma da DRJBSB, fls. 108 a 112:

“ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

DO VALOR DA TERRA NUA - VTN.

Deverá ser mantido o VTN arbitrado para o ITR/2005 pela autoridade fiscal, por falta de laudo técnico de avaliação com ART, em consonância com a NBR 14.653-3 da ABNT, que atingisse fundamentação e grau de precisão II, demonstrando inequivocamente o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do imposto e suas peculiaridades desfavoráveis, que justificassem o valor pretendido.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido”

Cientificada em 03/05/2010, fls. 116, o mesmo representante do contribuinte interpôs recurso voluntário em 17/05/2010, fls. 117 a 125, na qual aduz que:

- infere-se da Lei nº 9.393, de 1996, além de ter sido atribuído ao contribuinte a competência para levantar e declarar os dados inerentes à sua propriedade rural, uma vez que só ele reconhece as peculiaridades de que se reveste cada fazenda, admite-se que o levantamento possa ser feito de forma empírica;
- os valores dos bens incorporados ao imóvel devem ser excluídos do total sobretudo para efeito de determinação da base de incidência do ITR (§1º, art. 3º da Lei 8.847/94), principalmente porque o VTN só deve englobar o preço do solo com sua superfície (terra nua);
- a legislação aplicável não contempla e tampouco respalda o procedimento fiscal adotado para apurar o ITR, configurando, assim, a invalidade absoluta da exação pertinente;
- a autoridade lançadora adotou critério de apuração da terra nua diverso do preconizado pela citada norma reguladora, sobretudo quando afirma: “calculando o Valor da Terra Nua (VTN), com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT) instituído pela RFB, passando de R\$ 2.300.000,00 (R\$ 251,57 por hectare) para R\$ 18.651.747, 99 (R\$ 2.040, 07 por hectare)”;
- a acusação fiscal não explica objetivamente quais as razões que levaram o Fisco a concluir pela constatação de subavaliação do VTN da fazenda em comento, sendo cediço e que os dados constantes do SIPT são genéricos para a região, derivados, em grande parte, de informações prestadas por outros órgãos e também pelas Prefeituras, mas sempre de forma agregada;
- transcreve exceto do voto proferido no Acórdão n.º 303-34.236, prolatado em outro processo, pelo antigo Conselho de Contribuintes, para aduzir que não é razoável o entendimento da fiscalização de que o ITR incida sobre uma base de cálculo não prevista em lei ;
- forçosa é a conclusão que o Valor da Terra Nua — VTN é determinado em função de peculiaridades inerentes a cada propriedade rural, não comportando seja unilateralmente adotado pela Secretaria da Receita Federal, à revelia do fazendeiro interessado, como ocorreu no presente caso, desprezando fatos concretos e inerentes, máxime quanto às exclusões e isenções previstas em lei ;
- o valor da terra nua encerra grande subjetividade, variando de fazenda para fazenda, sobretudo em função de sua potencialidade, topografia, eficiência e fertilidade do solo, proximidade ou não de grande centro urbano, investimentos realizados, áreas de preservação e etc, emergindo de tudo isto as razões de se ter atribuído ao Declarante a incumbência da prestação de informações pertinentes à propriedade que possui;
- protesta quanto ao menosprezo da prova técnica carreada ao contencioso porque, resultante de minuciosa vistoria feita, " *in loco*", na propriedade,

mediante esmerado e laborioso levantamento desenvolvido por profissional competente, qualificado, apto, credenciado à execução de tal incumbência;

- o valor atribuído à terra nua pelo autor do parecer técnico de avaliação carreado ao contencioso, fls. 27 a 50, não padece de reparo algum, porquanto resultante de análise feita diretamente na fazenda, produzido com observância dos critérios técnicos recomendados pela ABNT, chancelado por engenheiro agrônomo legalmente capacitado, com ART devidamente anotada no CREA/GO, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel rural avaliado;
- a reconstituição dos cálculos que o caso está a desafiar, para sua consequente adequação à verdadeira materialidade dos fatos, fará com que desapareçam as supostas anomalias apontadas pelo lançamento;
- requer que sejam incorporadas à sua peça recursal as demais arguições expendidas na impugnação, fls.88 a 103 dos autos;
- requer que seja conhecido e provido o recurso voluntário e protesta por provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, inclusive através da realização de perícia técnica e juntada de documentos.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Jaci de Assis Junior, Relator

O recurso foi tempestivamente apresentado e preenche os requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972.

Indefiro, preliminarmente, os pedidos de produção de provas periciais e de posterior juntada de documentos, com fundamento no previsto no Decreto nº 70.235, de 1972, arts. 16, §§ 4º e 5º, 18 e 28, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748, de 1993, e 9.532, de 1997.

Todos os elementos necessários à formação da convicção do julgador estão reunidos nos autos. Especificamente em relação ao requerimento genérico de juntada de documentos, o indeferimento se justifica por não estarem presentes nenhum dos requisitos previstos no supracitado § 4º do art. 16.

Em atendimento à intimação fiscal, fls.07, o contribuinte apresentou o laudo técnico de avaliação, fls. 27 a 40, para o exercício de 2005, elaborado pelo engenheiro agrônomo, inscrito no ART/CREA, fls.49 a 50.

Do exame desse laudo, verifica-se, de plano, que o Valor da Terra Nua atribuído ao imóvel rural avaliado, para esse exercício, equivalente a R\$ 1.297,10 (VTN/ha homogeneizado). Portanto, superior ao montante de R\$ 251,57, por hectare, declarado pelo contribuinte. Nesse aspecto, observe-se que o próprio contribuinte reconhece a existência de subavaliação do Valor da Terra Nua por ele declarado à Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Por sua vez, a autoridade fiscal desconsiderou esse laudo como documento hábil para comprovar o VTN do imóvel a preços de 1º/01/2005, ao argumento de que, fls. 01 e 02:

“(…)

Em 27/08/2009 o Contribuinte apresentou para fins de comprovação do valor da Terra Nua, laudo técnico acompanhado do ART CREA GO nº 00004430 2009 13476210 de 27/08/09.

Da análise do referido documento constatamos que:

1. Consta do Laudo apresentado, no item 8.2 Método Comparativo de Dados de Mercado as tabelas:

1.1. Tabela 1: negócios realizados , afirmando que a mesma foi obtida junto Cartório de Registro de Imóveis de Chapadão do Céu, tendo anexado cópia da certidão de registro dos imóveis. A data da transação imobiliária indicada no referido quadro foi (09/12/2004; 08/06/2005; 02/10/2006);

1.2. Tabela 3: A Lei Municipal nº 406 de 10/12/2002 da prefeitura de Chapadão do Céu dispondo sobre a Tabela de Valores de Imóveis Rurais para cobrança de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis ITBI. Conforme art. 1º da referida lei, contém valores mínimos para a base de cálculo da cobrança do ITBI;

1.3. Tabela 4: A pauta de valores contida no anexo I da Instrução Normativa nº 704/04-GSF da Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás de 30 de dezembro de 2004, a qual Instituiu a Pauta Informatizada do ITCD, valores estes utilizados como referência mínima do cálculo do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos ITCD, conforme art. 1º da referida Instrução Normativa;

2. O levantamento de dados utilizados para elaboração do laudo não atende as Normas da ABNT pelas razões que seguem:

2.1. Da tabela 1: os negócios realizados não são contemporâneos à data da ocorrência do fato gerador da 01/01/2005;

2.2. Da tabela 3: não comprova nos autos qual o valor da URM - Unidade de Referência do Município em 01/01/2005. Em pesquisa no endereço eletrônico abaixo:

http://www.chapadaodoceu.go.gov.br/Legislacao/Chap_Ceu_Lei_Comp090-06_Cod_Tributario.pdf, localizamos o artigo 807 do Código tributário Municipal de Chapadão do Céu, o qual transcrevemos Art. 807. Fica instituída a Unidade Fiscal do Município URM, que terá seu valor unitário, que a partir de 31 de . julho de 2.006 era de R\$ 1,7243, corrigido monetariamente, pelo IPCA-E ou outro índice que venha a substituí-lo.

2.3. Finalmente, cumpre salientar que, conforme dispõe § 2º do Art. 8º da Lei 9.393/96, o - VTN declarado deverá refletir o preço de mercado em 1º de janeiro do ano a que se refere à declaração.

Assim, o Laudo Técnico apresentado pelo contribuinte para comprovação do valor da terra nua declarada não atende ao solicitado no Termo de Intimação nº 01201/0005212009. O laudo deveria ser apresentado conforme estabelecido na NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e com grau de fundamentação de no mínimo II, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Esse grau de fundamentação exige a identificação das fontes de informação (item 7.4.3.3 da NBR 14653-3) devendo ater-se às negociações realizadas e ofertas, contemporâneas a data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. O número de dados efetivamente utilizados maior ou igual a cinco (item 9.2.3.5) sendo aceitos somente os dados de mercado previsto no item 7.4.3.8 [(i).transações; (ii) ofertas; (iii) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural; (iv) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural; (v) informações de órgãos oficiais]. Na utilização de dados que contenham opiniões subjetivas deve-se atentar para o disposto no item 7.4.3.5.

Estes requisitos mínimos não foram obedecidos. O levantamento de dados apresentado pelo contribuinte para elaboração do laudo de avaliação da terra nua não atende ao disposto nos itens da NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT acima enumerados, prejudicando, já na inicial (levantamento de dados), todo o restante da análise apresentada.

Em decorrência do acima exposto, foi lavrada a presente notificação calculando o Valor da Terra Nua (VTN), com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT) instituído pela RFB, passando de R\$ 2.300.000,00 (R\$ 251,57 por hectare) para R\$ 18.651.747,99 (R\$ 2.040,07 por hectare). Assim, houve o aumento do Valor da Terra Nua - VTN, apurando imposto suplementar conforme demonstrativo constante dos autos.

Portanto, infundada a alegação do recorrente de que a acusação fiscal não explica objetivamente quais as razões que levaram o Fisco a concluir pela constatação de subavaliação do VTN da fazenda.

Tampouco merece acolhida a alegação de que a legislação aplicável não contempla e tampouco respalda o procedimento fiscal adotado para apurar o ITR.

Nesse aspecto, convém observar que o art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996, autoriza a Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos casos de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, considerar as informações sobre preços de terras, constantes dos sistemas de dados da RFB.

Ainda acerca do trecho do lançamento acima transcrito, constata-se que uma das razões que o fisco apontou para descon siderar o laudo apresentado pelo contribuinte se

refere ao fato de que esse laudo não teria atendido os requisitos essenciais da NBR14653-3, uma vez que os preços de terras coletados pelo contribuinte não seriam contemporâneos da data da ocorrência do fato gerador (01/01/2005).

Tal requisito encontra fundamentação legal nas disposições contidas no § 2º do art. 8º da Lei 9.393, de 1996, haja vista a previsão de que o valor da terra nua (VTN) declarado deverá refletir o preço de mercado em 1º de janeiro do ano a que se refere à declaração.

O interessado apresentou à fiscalização as Certidões de Matrícula que registraram a comercialização de três imóveis localizados em sua região, fls. 51 a 67. Conforme descreveu o autor do feito fiscal, as datas das transações imobiliárias ali indicadas ocorreram em 09/12/2004, 08/06/2005 e 02/10/2006, respectivamente. Como a data da ocorrência do fato gerador objeto do presente lançamento se concretizou em 01/01/2005, entendeu a autoridade fiscal que o levantamento de dados correspondente não serviu para o fim proposto.

A respeito do assunto, observa-se que o técnico que elaborou o laudo em referência anotou que os negócios efetivamente realizados no município do contribuinte teriam sido poucos.

Pelo fato de haverem sido realizadas entre o período de cinco a dez meses após a ocorrência do fato gerador, entendo tais comercializações possam integrar o conjunto de que serviu de amostra ao laudo de avaliação, mesmo porque a autoridade fiscal não demonstrou que constaram dos cartórios da região e/ou do mesmo cartório de registro imobiliário que forneceu as certidões apresentadas pelo contribuinte, a existência de outras negociações realizadas em datas mais próximas à época da ocorrência do fato gerador.

Por outro lado, da notificação de lançamento se constata que o laudo em referência deveria ater-se às negociações realizadas e ofertas, indicando as principais características econômicas, físicas e de localização.

Tal indicação, observe-se, torna-se necessária para se averiguar se os imóveis, apurados como amostra, possuem características semelhantes ao do imóvel avaliado.

Nesse aspecto, convém frisar que a inexistência de requisitos detalhados no laudo de avaliação prejudica a credibilidade do tratamento dos dados realizado pelo profissional avaliador, tendo em vista que, conforme afirmou o próprio recorrente, fatores como potencialidade, topografia, eficiência e fertilidade do solo, proximidade ou não de grande centro urbano, investimentos realizados, áreas de preservação, etc, interferem diretamente nos cálculos do valor de mercado demandado.

Por outro lado, esse valor de mercado deverá ser apurado, tanto em relação ao imóvel quanto em relação aos bens nele incorporados, por constituir premissa básica e fundamental para se apurar o Valor da Terra Nua, a teor do conceito definido no 32 do Decreto nº 4.382, de 1992, nos seguintes termos:

“Art. 32. O Valor da Terra Nua - VTN é o valor de mercado do imóvel, excluídos os valores de mercado relativos a (Lei nº 9.393, de 1996, art. 8º, § 2, art. 10, § 1, inciso I):

I - construções, instalações e benfeitorias;

II - culturas permanentes e temporárias;

III - pastagens cultivadas e melhoradas;

IV - florestas plantadas. (grifo não é do original).

Portanto, de fato, faltou ao laudo apresentado pelo contribuinte requisitos essenciais para que o tratamento dos dados nele realizado pudesse ser considerado como retratação fiel do valo de mercado dos imóveis rurais situados região onde se localiza a propriedade do contribuinte.

Fazendo referência às benfeitorias existentes nos imóveis que serviram de amostra de dados de mercado, o laudo informa que:

“A tabela 2 apresenta o VTN por hectare das áreas comercializadas.

<i>TABELA 2 - VALORES DA TERRA NUA</i>			
<i>NEGÓCIOS REALIZADOS</i>			
<i>IMÓVEL</i>	<i>VALOR DAS BENFEITORIAS (R\$)</i>	<i>VALOR DA TERRA NUA (R\$)</i>	<i>VALOR DA TERRA NUA (R\$/ha)</i>
<i>Fazenda Jacuba</i>	<i>359.805,60</i>	<i>154.202,40</i>	<i>439,85</i>
<i>Fazenda Santa Amélia</i>	<i>372.960,00</i>	<i>159.840,00</i>	<i>1.270,71</i>
<i>Fazenda Ronda do Formoso</i>	<i>2.660.000,00</i>	<i>1.140.000,00</i>	<i>1.520,00</i>

Fonte: Considerando o VTN como 30% do valor total do imóvel”.

Depreende-se, pois, que para fins de apuração do valor da terra nua, o laudo técnico considerou que as benfeitorias realizadas nas respectivas áreas corresponderiam a um percentual fixado em 70% (setenta por cento) do valor do imóvel comercializado. O mesmo critério foi utilizado pelo referido profissional técnico para apuração do VTN dos dados extraídos da pauta de cobrança do ITBI – Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis, da Prefeitura local.(tabela 3) e da pauta da Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás, referente aos valores de terras para fins de cobrança do “ITCD”.

Contudo, o mesmo laudo não aponta as razões e tampouco demonstra a fonte que considerou como amostra científica e correta para utilização do referido percentual como representativo dos valores das benfeitorias realizadas nos imóveis que integraram a sua amostra de preços de mercado da região de Chapadão da Céu/GO.

Reforça tal constatação a indicação no quadro elaborado pelo avaliador para fins de apuração do grau de classificação dos laudos de avaliação, estabelecido pela NBR 14.653, fls. 35, da ausência de “*Visita dos dados por engenheiro de avaliação*”. Não ficou devidamente destacado no laudo, pois, a confrontação das informações coletadas da amostra com a realidade física e econômica do imóvel objeto de avaliação.

Não há, pois, como conferir credibilidade ao Valor da Terra Nua informado pelo laudo apresentado pelo contribuinte, uma vez que este se baseou em método comparativo de dados de mercado que não demonstra a fonte que considera como científica e correta a utilização de um percentual fixo como representativo do Valor da Terra Nua.

Portanto, conclui-se que a fiscalização agiu corretamente ao desconsiderar o laudo de avaliação, ora examinado, e, por via de consequência, promover a apuração da base de cálculo tributável do ITR utilizando-se, para tanto, das informações sobre preços de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal da Secretaria da

Processo nº 10120.721498/2009-81
Acórdão n.º **2802-002.225**

S2-TE02
Fl. 132

Receita Federal do Brasil – SIPT, consoante autorização expressa no art. 52 do Decreto nº 4.382, de 1992, que consolida o art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996.

Voto, pois, por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso voluntário.

(assinado digitalmente)

Jaci de Assis Junior

CÓPIA