



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10140.720028/2007-09
Recurso Embargos
Acórdão nº 2201-007.961 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 01 de dezembro de 2020
Embargante FAZENDA NACIONAL
Interessado AGRO PECUARIA BOA ESPERANCA SA

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS INFRINGENTES. VÍCIO NO JULGAMENTO. LAUDO DE AVALIAÇÃO. VALORAÇÃO.

Em razão de a decisão recorrida ter se fundamentado em uma premissa não verdadeira, qual seja, a existência de Laudo de Avaliação com atendimento às normas da ABNT, deverá o julgado ter o resultado alterado, atribuindo-se efeitos infringentes ao presente recurso.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer e acolher os embargos formalizados pela Fazenda Nacional em face do Acórdão nº 2201-005.923, de 15 de janeiro de 2020, para, com efeitos infringentes, sanar os vícios apontados e, assim, consignar que deve prevalecer o VTN apurado no laudo de avaliação apresentado.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Francisco Nogueira Guarita, Douglas Kakazu Kushiya, Débora Fofano dos Santos, Sávio Salomão de Almeida Nóbrega, Marcelo Milton da Silva Risso e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

Relatório

Trata-se de Embargos de Declaração opostos pela Fazenda Nacional, em face do Acórdão nº 2201-005.923 (fls. 105 a 108), proferido por esta 1ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da 2ª Seção de Julgamento do CARF, em sessão de julgamento do dia 15/01/2020, cujas ementas são reproduzidas a seguir:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). LAUDO DE AVALIAÇÃO. ALTERAÇÃO DO VALOR ARBITRADO.

Deve ser revisto o Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado pela Fiscalização quando apresentado pelo contribuinte laudo de avaliação que demonstre de maneira inequívoca o correto VTN do imóvel rural entelado.

A decisão foi registrada nos seguintes termos:

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido, considerando o valor da terra nua declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação..

Cientificada da decisão, a PGFN interpôs os embargos de declaração de fls. 110 a 114, com fundamento no art. 65, do Anexo II do RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343, de 2015, e alterações posteriores, alegando a existência de:

a) obscuridade na aceitação de laudo técnico com fundamento no cumprimento dos requisitos da NBR 14.653 da ABNT; e

b) contradição quanto ao valor do VTN a ser considerado. É o relatório.

Do Despacho de Admissibilidade dos Embargos de Declaração

Os Embargos de Declaração foram admitidos de acordo com os seguintes fundamentos:

Dos vícios apontados

a) Da obscuridade na aceitação de laudo técnico com fundamento no cumprimento dos requisitos da NBR 14.653 da ABNT

A embargante alega que o acórdão teria validado o valor da Terra Nua constante de Laudo Técnico apresentado em sede de Recurso Voluntário com fundamento no preenchimento dos requisitos da NBR/ABNT 14.653. Todavia, entende que o acórdão foi obscuro com base nos seguintes fundamentos:

Sobre o VTN, o acórdão adota o seguinte entendimento:

“No caso em questão, ainda que o contribuinte tenha apresentado Laudo de Avaliação válido somente por ocasião do recurso voluntário, onde atribuiu ao imóvel o valor por hectare, entendo que o mesmo deve ser apreciado para se apurar a regularidade do valor da terra nua declarado.

Analisando o aludido documento, verifica-se que ele contém requisitos suficientes para ser acolhido como prova para justificar a atribuição do VTN do imóvel em questão para o caso sob análise, vez que observou os requisitos previstos na NBR 14.653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, vigente à época de sua elaboração. Essa norma técnica bem como as demais foram criadas com o objetivo de orientar os trabalhos técnicos dos profissionais da área para dar maior confiabilidade aos fins a que se destinam. Foi utilizado no laudo em referência, o método direto comparativo, o qual é obtido através de comparação dos dados de mercado de imóveis com características similares. Segundo o item 9.2.3.4 “d” da norma, é obrigatório nos graus II e III, no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados. Perscrutando o referido laudo,

logramos êxito em identificar as pesquisas realizadas - ou seja pesquisas de que resultassem os valores de pelo menos cinco transações ou ofertas de imóveis, semelhantes no que diz respeito à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificadas, como estatui a referida norma.

O laudo em exame é válido por identificar os elementos amostrais (imóveis da região). Foram identificadas imóveis rurais, com área e o tipo de solo nos locais de sua situação, e outros fatores que o influenciaram na avaliação, tais como, características geológicas, geomorfológicas e geográficas específicas, de forma que é possível constatar o grau de semelhança de eventuais imóveis, que serviriam de paradigma com o imóvel avaliado. Tal determinação dá ao trabalho o rigor científico necessário para dar força probante às suas conclusões nessa instância administrativa.

Assim, tendo em vista o cumprimento dos requisitos estabelecidos pela legislação de regência no laudo de avaliação apresentado, o qual atende às regras estabelecidas pela norma ABNT, deve ser revisto o valor atribuído ao imóvel no lançamento. Conforme demonstrado acima, conclui-se que merece guarida a alegação do contribuinte

Conclusão

Diante do exposto, voto por conhecer do recurso voluntário para dar-lhe provimento, determinando o recálculo do tributo devido, considerando o valor da terra nua declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação.”

Segundo consta do trecho supra transcrito, os julgadores, ao decidirem sobre o VTN do imóvel, acolheram o laudo apresentado pelo contribuinte em grau recursal, sob o fundamento de que o documento cumpria os requisitos previstos na NBR 14.653-3 da ABNT, inclusive quanto aos valores de pelo menos cinco transações ou ofertas de imóveis.

Contudo, da análise do laudo juntado pelo contribuinte, constata-se que o documento somente faz referência a dois anúncios de imóveis da região, enquanto os demais dados de mercado se referem a informações colhidas junto a corretores, produtores e técnicos do município. Neste ponto, transcreve-se o citado laudo (fls. 81/82):

Embora utilizando outra norma diferente desta, os valores de mercado nas ofertas de terras na região com características semelhantes e com proximidade ou similaridade à região coletados são expostos neste trabalho fazendo uso do cálculo como vemos a seguir:

Anúncio de 19/março/2.003: 6.000 ha Pantanal - Creci 1528 Preço: R\$ 135,00/ha (com benfeitorias)

Anúncio de 07/julho/2.004: 13.000 ha no Pantanal - Creci 1528 Preço: R\$ 166,18/ha - Estruturada c/ benfeitorias.

Dados coletados com corretores, técnicos e produtores para áreas brutas no município e na região.

o

Orestes Momm - R\$ 175,00/ha (0,5 vaca/ha)

J-3 imóveis - R\$ 175,00 (média de 0,5 vaca/ha)

Marcos Araújo - R\$ 190,00/ha.

José Roberto Machado - R\$ 165,00/ha.

• Valores da Prefeitura de Corumbá (Sr. Marcos e Nádia no departamento financeiro pelo tel 67 3312 4600 Valor do FBT1 para a região de R\$ 180,00/ha

Valor da ITBI/2,003 de áreas de Corumbá (Tabela IN/SRF)

Valor não encontrado.

Informações fornecidas por outros profissionais, como corretores de imóveis, podem ser definidas apenas como opiniões, e não servem para amparar um laudo elaborado com fundamentação e grau de precisão II, como indicado na NBR 14.653 da ABNT.

Assinale-se, ainda, que no laudo apresentado, não consta levantamento de elementos amostrais, com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, para fins de comparação, em desconformidade com as exigências da NBR 14.653 da ABNT.

Constata-se, portanto, obscuridade no acórdão ao aceitar laudo, com fundamento no cumprimento dos requisitos da NBR 14.653 da ABNT.

Da leitura do inteiro teor do Acórdão embargado verifica-se que assiste razão à embargante.

Apesar do voto condutor do acórdão se manifestar quanto à aceitação do Laudo Técnico, reconhecendo o preenchimento de diversos requisitos nos termos da NBR 14653, não restou claro onde tais requisitos estariam demonstrados no referido documento, conforme destacado pela Embargante, dificultando a compreensão dos fundamentos da decisão.

Portanto, resta verificada a obscuridade apontada.

b) Contradição quanto ao valor do VTN a ser considerado

A embargante sustenta também a existência de contradição na conclusão do julgado quanto ao valor do VTN a ser considerado no recálculo do lançamento, nos seguintes termos:

O colegiado determina o recálculo do tributo devido, considerando o vtn declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação.

Ocorre que o valor declarado (R\$ 1.035.000,00) diverge do valor apontado no laudo de avaliação no montante de R\$ 1.155.785,31 (fls. 90).

Constata-se, portanto, contradição no acórdão ao considerar como iguais o VTN declarado e o VTN apontado no laudo de avaliação.

Da leitura do inteiro teor do acórdão, verifica-se que assiste razão à embargante.

Na conclusão do voto condutor do acórdão consta que:

Diante do exposto, voto por conhecer do recurso voluntário para dar-lhe provimento, determinando o recálculo do tributo devido, considerando o valor da terra nua declarado pelo contribuinte e comprovado por meio de laudo de avaliação.

Todavia, como ressaltado pela Embargante, não ficou claro se o valor da Terra Nua a ser reconhecido como correto é o declarado pelo contribuinte ou o comprovado pelo Laudo Técnico.

Portanto, fica constatada a existência da contradição alegada.

Diante do exposto, com fundamento no art. 65, do Anexo II, do RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343, de 2015, acolho os Embargos de Declaração opostos pela Fazenda Nacional.

Encaminhe-se ao Conselheiro Relator Daniel Melo Mendes Bezerra, para inclusão em pauta de julgamento.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra, Relator

A decisão recorrida reconheceu o Laudo de Avaliação apresentado pelo contribuinte, como válido e suficiente para afastar o arbitramento do valor da terra nua efetuada, utilizando-se os dados do SIPT.

Referida decisão teve como premissa o fato de que o Laudo de Avaliação atender às normas da NBR 14.653 da ABNT. Transcrevo abaixo a fundamentação da decisão recorrida quanto a este tocante:

Analisando o aludido documento, verifica-se que ele contém requisitos suficientes para ser acolhido como prova para justificar a atribuição do VTN do imóvel em questão para o caso sob análise, vez que observou os requisitos previstos na NBR 14.653-3 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, vigente à época de sua elaboração. Essa norma técnica bem como as demais foram criadas com o objetivo de orientar os trabalhos técnicos dos profissionais da área para dar maior confiabilidade aos fins a que se destinam. Foi utilizado no laudo em referência, o método direto comparativo, o qual é obtido através de comparação dos dados de mercado de imóveis com características similares. Segundo o item 9.2.3.4 “d” da norma, é obrigatório nos graus II e III, no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados. Perscrutando o referido laudo, logramos êxito em identificar as pesquisas realizadas - ou seja pesquisas de que resultassem os valores de pelo menos cinco transações ou ofertas de imóveis, semelhantes no que diz respeito à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificadas, como estatui a referida norma.

O laudo em exame é válido por identificar os elementos amostrais (imóveis da região). Foram identificadas imóveis rurais, com área e o tipo de solo nos locais de sua situação, e outros fatores que o influenciaram na avaliação, tais como, características geológicas, geomorfológicas e geográficas específicas, de forma que é possível constatar o grau de semelhança de eventuais imóveis, que serviriam de paradigma com o imóvel avaliado. Tal determinação dá ao trabalho o rigor científico necessário para dar força probante às suas conclusões nessa instância administrativa.

Assim, tendo em vista o cumprimento dos requisitos estabelecidos pela legislação de regência no laudo de avaliação apresentado, o qual atende às regras estabelecidas pela norma ABNT, deve ser revisto o valor atribuído ao imóvel no lançamento. Conforme demonstrado acima, conclui-se que merece guarida a alegação do contribuinte

Todavia, a embargante argumenta que este Laudo de Avaliação não atende às normas da NBR 14.653 da ABNT, uma vez que não há dados de amostragem comparativa com cinco imóveis da região. De acordo com o seu entendimento, informações fornecidas por outros profissionais, como corretores de imóveis, podem ser definidas apenas como opiniões, e não servem para amparar um laudo elaborado com fundamentação e grau de precisão II, como indicado na NBR 14.653 da ABNT.

Argumenta ainda a embargante que, no laudo apresentado, não consta levantamento de elementos amostrais, com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, para fins de comparação, em desconformidade com as exigências da NBR 14.653 da ABNT.

Todavia, a embargante argumenta que este Laudo de Avaliação não atende às normas da NBR 14.653 da ABNT, uma vez que não há dados de amostragem comparativa com cinco imóveis da região. De acordo com o seu entendimento, informações fornecidas por outros profissionais, como corretores de imóveis, podem ser definidas apenas como opiniões, e não

servem para amparar um laudo elaborado com fundamentação e grau de precisão II, como indicado na NBR 14.653 da ABNT.

Argumenta ainda a embargante que, no laudo apresentado, não consta levantamento de elementos amostrais, com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, para fins de comparação, em desconformidade com as exigências da NBR 14.653 da ABNT.

Todavia, há vários precedentes dessa Turma no sentido de que para ser considerado válido para fins de constatação do Valor da Terra Nua, basta que o laudo apresente critérios técnicos capazes e suficientes para determinar o VTN, não se exigindo rigor científico para tanto.

Em relação ao derradeiro aspecto apontado pela embargante, reconheço a obscuridade apontada, para declarar o Valor da Terra Nua apurado no Laudo Técnico de Avaliação apresentado posteriormente pelo sujeito passivo e não o VTN constante da DITR.

Conclusão

Por todo o exposto, conheço e acolho os embargos de declaração, suprimindo a obscuridade assinalada, para, atribuindo efeitos infringentes à decisão recorrida, consignar que deve prevalecer o VTN apurado no laudo de avaliação apresentado.

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra