



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

Processo nº	10384.720285/2007-70
Recurso nº	Voluntário
Acórdão nº	2201-002.839 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de	29 de janeiro de 2016
Matéria	ITR
Recorrente	SOCOPÔ AGRO PECUÁRIA INDUSTRIAL LTDA
Recorrida	FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E OCUPADAS COM BENFEITORIAS. COMPROVAÇÃO.

O laudo técnico apresentado não comprova a existência da área de preservação permanente e ocupadas com benfeitorias.

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 que atenda 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.

ÁREAS DE RESERVA LEGAL. AVERBAÇÃO. OBRIGATORIEDADE.

Para que as áreas de reserva legal possam ser excluídas da tributação do ITR, é indispensável que estejam averbadas à margem da matrícula do imóvel no cartório de registro imobiliário, por expressa determinação legal.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Assinado Digitalmente
EDUARDO TADEU FARAH – Relator.

Assinado Digitalmente

CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI - Presidente em Exercício.

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI (Presidente em exercício), MARCIO DE LACERDA MARTINS (Suplente convocado), IVETE MALAQUIAS PESSOA MONTEIRO, MARIA ANSELMA COSCRATO DOS SANTOS (Suplente convocada), EDUARDO TADEU FARAH, MARCELO VASCONCELOS DE ALMEIDA, CARLOS CESAR QUADROS PIERRE e ANA CECILIA LUSTOSA DA CRUZ. Ausente, justificadamente, o Conselheiro HEITOR DE SOUZA LIMA JUNIOR (Presidente).

Relatório

Trata o presente processo de lançamento de ofício relativo ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício 2005, consubstanciado na Notificação de Lançamento (fls. 01/04), pela qual se exige o pagamento do crédito tributário total no valor de R\$ 162.774,33, calculado até 30/11/2007, relativo ao imóvel rural denominado “Socopo Agropecuária Industrial” (NIRF 1.667.394-8), com área total declarada de 1.686,0 ha, localizado no município de Teresina - PI.

A fiscalização glosou integralmente a área declarada com benfeitorias (95,0 ha), além de desconsiderar o VTN declarado de R\$ 4.000,00 (R\$ 2,37/ha), arbitrando o valor de R\$ 1.220.714,58 (R\$ 724,03/ha), com base no Sistema de Preço de Terras – SIPT.

Cientificada do lançamento, a interessada apresentou tempestivamente Impugnação, alegando, conforme se extrai do relatório de primeira instância, *verbis*:

- discorre sobre a notificação de lançamento e esclarece que o VTN arbitrado foi superestimado para o ITR/2005, conforme laudo de avaliação e prefeitura municipal; também, os valores das áreas do imóvel estão em desacordo com o referido laudo, ressaltando que deverão ser excluídos 878,04 ha da área tributada, pois se referem a áreas doadas, invadidas e vendidas, de acordo com documentos anexos.

Ao final, a contribuinte requer, em atendimento aos princípios da realidade material e da legalidade, seja cancelado o presente lançamento.

A 1^a Turma da DRJ em Brasília/DF julgou improcedente a Impugnação apresentada, conforme ementas abaixo transcritas:

DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL.

Incabível a redução da área total do imóvel informada na DITR/2005, por falta de certidão ou matrícula do registro de imóveis, com a área total pretendida.

DAS ÁREAS AMBIENTAIS DE RESERVA LEGAL E DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

Para serem excluídas do cálculo do imposto, as pretendidas áreas deveriam ter sido objeto de Ato Declaratório Ambiental -

ADA, protocolado em tempo hábil junto ao IBAMA, e a área de reserva legal ter sido averbada tempestivamente em cartório.

DAS ÁREAS OCUPADAS COM BENFEITORIAS.

Deverá ser mantida a glosa das áreas ocupadas com benfeitorias, informadas na DITR/2005, por falta de documentos hábeis para comprová-las, à época do respectivo fato gerador.

DO VALOR DA TERRA NUA - VTN.

Deverá ser mantido o VTN arbitrado para o ITR/2005 pela autoridade fiscal com base no SIPT, 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 declarado.

Crédito Tributário Mantido

Intimada da decisão de primeira instância em 18/10/2013 (fl. 139), a contribuinte apresenta Recurso Voluntário em 18/11/2013 (fls. 140/142), sustentando, essencialmente, os mesmos argumentos defendidos em sua Impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheiro EDUARDO TADEU FARAH, Relator

O recurso reúne os requisitos de admissibilidade.

Como visto do relatório, a autoridade fiscal glosou integralmente a área declarada com benfeitorias (95,0 ha), além de desconsiderar o VTN declarado de R\$ 4.000,00 (R\$ 2,37/ha), arbitrando o valor de R\$ 1.220.714,58 (R\$ 724,03/ha), com base no Sistema de Preço de Terras – SIPT.

Em seu apelo alega a contribuinte erro de fato, relativamente à informação prestada sobre a área do imóvel. Assevera ainda que a fiscalização deveria ter levado em consideração o laudo técnico apresentado, já que o valor arbitrado está superestimado, principalmente se comparado com a avaliação efetuada pela Prefeitura Municipal da Teresina/PI. Por fim, solicita alteração das áreas de preservação permanente, reserva legal e ocupadas com benfeitorias, conforme laudo de fls. 16/35.

Pois bem, no que tange ao pedido de redução da área total declarada de 1.686,0 ha para 812,51 ha, verifico, pois, que não há como acolhê-lo. A Lei n.º 9.393/1996, dispõe em seu artigo 4º que, “*Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título*”. Da simples leitura desse dispositivo conclui-se que o imposto é devido por qualquer pessoa que se prenda ao imóvel rural, em uma das modalidades elencadas. Nesse passo, a Certidão de Registro do Cartório do 1º Ofício de

Notas e Registro de Imóveis, fls. 90/97, certifica que no exercício de 2005 a contribuinte era a proprietária de toda a área declarada, já que a transferência de parte da área ocorreu em 28 de setembro de 2007.

Assim, os demais documentos juntados: laudo técnico com ART de fls. 16/35; comprovante de pagamento de IPTU/2007 (fls. 58); mandado de citação em ação de usucapião (fls. 63); certidão da prefeitura municipal de Teresina (fls. 73); Decreto do Prefeito de Teresina declarando de utilidade pública, para fins de desapropriação, parte do imóvel (fls. 74); lei municipal delimitando os perímetros dos bairros de Teresina (fls. 77) e edital de loteamento de uma área de 36,0 ha desse imóvel (fls. 84), não são hábeis a comprovar que, na data do fato gerador, a recorrente já não mais detinha a propriedade do imóvel rural denominado “Socopo Agropecuária Industrial”, NIRF 1.667.394-8, com área total declarada de 1.686,0 ha, localizado no município de Teresina - PI.

Quanto ao laudo técnico apresentado, cumpre reproduzir, de antemão, a conclusão que chegou a autoridade fiscal:

Considerando que o contribuinte foi intimado a apresentar um laudo técnico de avaliação do imóvel com grau de fundamentação e precisão II, de acordo com a NBR 14.653 da ABNT. Considerando que a referida norma estabelece que para ser considerado de precisão e fundamentação de grau II os laudos devem conter entre outros: a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados; b) no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados, c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais variáveis utilizados na modelagem, d) que, no caso de utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20. Considerando que o não atendimento de quaisquer dos itens citados é motivo de descaracterização do laudo.

Considerando ainda, que o laudo apresentado pelo contribuinte não apresenta os itens, b e c , em sua íntegra, concluímos que o mesmo não atende aos requisitos mínimos de confiabilidade e precisão, pois não contem os pré-requisitos exigidos pela Norma Técnica da ABNT NBR 1465-3/2004 - Parte 3 (Imóveis Rurais), que estabelecem as condições para que o laudo seja considerado de grau II, tanto relativo a fundamentação quanto a precisão (itens 9.2.1, 9.2.3.3 e 9.2.3.5).

Do exposto, foi arbitrado o valor da terra nua - VTN para 2005 em R\$ 724,03/ha, perfazendo um total de R\$ 1.220.714,58 (Área vezes vr. SIPT) conforme consta do demonstrativo de apuração do imposto devido.

De fato, examinando o laudo de fls. 16/35, verifica-se que o citado documento não apresenta nenhum elemento que justifique, objetivamente, suas conclusões sobre o valor estimado para o imóvel. Traz apenas impressões genéricas e sem comprovação. Mais que isso. Segundo o próprio laudo, a avaliação se baseou "Comparativo Direto de Dados de Mercado"; entretanto não foi indicadas as fontes e/ou demonstrada as amostras utilizadas e tampouco o descarte. Ora, a se adotar um laudo que não atende aos requisitos estabelecidos na norma NBR 14.653-3 da ABNT, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, adota-se o SIPT que é o sistema eleito como parâmetro para avaliação das terras.

Nota-se, também, que o laudo em momento algum fornece elementos que justifiquem a discrepância entre o preço médio das terras apurado pelo SIPT e o preço sugerido para o imóvel em particular. E esta é uma questão essencial para infirmar o valor apurado pelo SIPT.

Enfim, neste ponto, também acompanho a conclusão da autoridade fiscal.

No que toca as áreas de preservação permanente e reserva legal, constata-se que as mesmas não foram objeto de glosa, todavia requer a contribuinte que sejam alteradas para 505,8 ha e 337,2 ha, respectivamente, com base no laudo de fls. 16/35.

Sobre a área de preservação permanente, verifica-se que o laudo, além de referências gerais, não especifica os elementos a partir dos quais chegou a esta área. Por exemplo, não indicou a extensão e larguras dos cursos d'água, não demonstra que áreas estariam nas encostas e quais nos topo de serras, limitando-se a referir-se, genericamente, na declividade suficiente para provocar enxurradas e erosão, enfim, o laudo não demonstra tecnicamente, com o mínimo de rigor, como chegou à área apontada como APP. E essas características precisariam estar claramente explicitadas no laudo, e não estão. Por todo o exposto, entendo que o citado documento não atende a requisitos técnicos mínimos capaz de indicar, precisamente, a área de preservação permanente na propriedade.

No que diz respeito à área de reserva legal, compulsando-se os autos, não se constata, na data do fato gerador, a averbação da área de 337,2 ha à margem da matrícula do imóvel. Assim, consoante dispõe o art. 16, § 8º, da Lei nº 4.771/1.965, com as alterações introduzidas pela Lei nº 7.803/1989, e redação dada pelo art. 1º da Medida Provisória nº 2.166-67, de 24/08/2001 a averbação é obrigatória para que a contribuinte possa usufruir da exclusão da área da tributação do ITR.

Concluo, portanto, no mesmo sentido da decisão de primeira instância, de que o laudo não apresentado pela recorrente é incapaz de produzir prova dos fatos alegados.

Por fim, relativamente à área ocupada por benfeitorias, penso que melhor sorte não socorre a contribuinte. Analisando detidamente o laudo de fls. 16/35, nota-se que o documento apresentado pela recorrente é genérico e superficial, já que não demonstra, tecnicamente, a existência da área. Apenas informa a existência de benfeitorias, sem, contudo, discriminá-las e demonstrá-las como úteis e necessárias à atividade rural. Por exemplo, não discriminou as construções existentes na propriedade e, tampouco, informou as dimensões. Assim, conforme analisado anteriormente, penso que a laudo também não é hábil a comprovar a existência da área ocupada por benfeitorias na propriedade rural e muito menos o pedido de acréscimo.

Ante ao exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Assinado Digitalmente
Eduardo Tadeu Farah

CÓPIA