



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

Processo nº 10640.720122/2008-08
Recurso nº Embargos
Acórdão nº 2202-002.233 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 12 de março de 2013
Matéria IRPF
Embargante FAZENDA NACIONAL
Interessado ROSANI BAUER RAMOS

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2006

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Verificada a existência de contradição no julgado é de se acolher os Embargos de Declaração apresentados pela FAZENDA NACIONAL.

VALOR DA TERRA NUA (VTN). SUBAVALIAÇÃO. ARBITRAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). UTILIZAÇÃO DO VTN MÉDIO POR APTIDÃO AGRÍCOLA FORNECIDO PELA SECRETARIA ESTADUAL DE AGRICULTURA.

Deve ser mantido o Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado pela fiscalização, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), cujo levantamento foi realizado mediante a utilização dos VTN médios por aptidão agrícola, fornecidos pela Secretaria Estadual de Agricultura, mormente, quando o contribuinte não comprova e nem demonstra, de maneira inequívoca, através da apresentação de documentação hábil e idônea, o valor fundiário do imóvel e a existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do Valor da Terra Nua (VTN) arbitrado.

Embargos acolhidos.

Acórdão retificado.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, acolher os embargos apresentados para retificar o Acórdão nº. 2202-01.669, de 12/03/2012, sanando a omissão, pelo voto de qualidade, atribuir efeitos infringentes, para negar provimento ao recurso. Vencidos os Conselheiros Rafael Pandolfo, Odmir Fernandes e Pedro Anan Junior, que proviam o recurso.

(Assinado digitalmente)

Nelson Mallmann – Presidente

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez – Relator

Composição do colegiado: Participaram do julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Rafael Pandolfo, Antonio Lopo Martinez, Odmir Fernandes, Pedro Anan Junior e Nelson Mallmann.

Relatório

Trata-se de Embargos de Declaração opostos pela Fazenda Nacional, sob alegação de existência de contradição, uma vez que seu deu parcial provimento ao recurso voluntário para restabelecer o VTN declarado pelo contribuinte, sob o entendimento de que a autuação teria se fundamentado em valor médio obtido das DITR's entregues no município de localização do imóvel. Entretanto, observa, que para o exercício de 2006, objeto da presente autuação, a fiscalização, diversamente do aduzindo no bojo do acórdão, valeu-se do VTN apurado por aptidão agrícola, conforme consta nas informações de fls. 07/09..

Registre-se que o voto do acórdão embargado foi pelo voto de qualidade, dar provimento parcial ao recurso para restabelecer o Valor da Terra Nua – VTN declarado pela Recorrente. Vencidos os Conselheiros Rafael Pandolfo, Odmir Fernandes e Pedro Anan Junior, que proviam o recurso em razão da apresentação de Laudo Técnico.

O relator ao apreciar o embargo, propôs o acolhimento do embargo pelo fato da omissão ser evidente. A presidência da Câmara solicitou que o processo fosse encaminhado ao Conselheiro para inclusão em pauta.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Antonio Lopo Martinez, Relator

Os presentes Embargos foram opostos objetivando a manifestação desta C. Câmara quanto a omissão na análise das provas documentais.

Assiste razão a Fazenda Nacional, ocorreu um erro, efetivamente conforme documentos de fls. 07/09, a fiscalização valeu-se do VTN apurado por aptidão agrícola. Deste modo a decisão foi baseada em premissa equivocada.

Desse modo passamos a apreciar a matéria.

Para contestar o valor arbitrado com base no SIPT, a recorrente apresentou laudo de avaliação. Ocorre que o laudo de avaliação não foi acolhido. Ao apreciar o laudo assim se pronunciou a autoridade recorrida:

Por sua vez, a Requerente apresenta, nesta fase, o "Laudo de Avaliação de Imóvel Rural" de fls. 29/34, elaborado pelo Engenheiro Cartógrafo Alexandre Rios Asmus, com ART, devidamente anotada no CREA, doc. de fls. 36/37, onde se concluiu que o valor da terra nua do imóvel é de R\$ 81.328,00 (R\$ 1.360,00/ha) para o ITR de 2003, e solicita o seu acolhimento.

Ocorre que o "Laudo de Avaliação de Imóvel Rural" de fls. 29/34 não atende plenamente aos requisitos da NBR 14653-3. Analisando parte do Laudo de Avaliação apresentado, podemos observar que as amostras colhidas (pesquisa de preços) não são adequadas para uma boa avaliação de imóvel rural, pois não atendem plenamente ao determinado pela NBR. Para justificar tal afirmativa, vamos partir das exigências da Norma.

O item 9.2.3.3 desta Norma estabelece que são obrigatórios, em qualquer grau, "explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado". O item 10.1.1 estabelece que "Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado", que diz ter sido adotado pelo Laudo, conforme fls. 31. Contudo, este método prevê o tratamento estatístico das amostras coletadas, previsto no item 8.1 da Norma, adotando-se, dependendo do caso, a análise de regressão ou a homogeneização dos dados, normatizados nos anexos A e B da NBR 14653-3, respectivamente. Verificando-se o Laudo, constata-se que não há atendimento pleno destas exigências.

No item 7.4.3.8, a Norma dispõe que somente são aceitos dados de mercado de transações efetuadas, ofertas, opiniões de engenheiros de avaliação ligados ao setor imobiliário rural, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural e informações de órgãos oficiais.

O item 7.4.3.3 dispõe sobre a necessidade de investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis sobre negócios realizados e ofertas que sejam contemporâneos data de referência e que as fontes devem ser diversificadas. Quando as amostras forem objeto de homogeneização, deve-se observar o anexo "B" da Norma, onde os atributos devem ser o mais semelhante possível ao do imóvel avaliando (devem estar contidos entre 0,50 e 1,50), devem guardar semelhança quanto A. sua localização, quanto A destinação e capacidade de uso, que os dados sejam contemporâneos, obtidos na mesma região geo-econômica, e ainda, caso, os dados sejam fornecidos com opiniões subjetivas, que sejam visitados todos os imóveis que foram tornados como referência, dentre outros.

As amostras, descritas sumariamente no Laudo As folhas 31, fala apenas de glebas variadas, de forma genérica. Não demonstra as datas em que os negócios foram realizados, não traz uma única comprovação por escritura de compra e venda. Diz apenas que os dados foram obtidos junto ao mercado imobiliário rural da área de influência do imóvel. Não é possível tomar como válida uma quantidade genérica de amostras, como se todas elas, fossem exatamente iguais, tanto em classe de solo, textura do solo, localização, destinação, capacidade de uso, valores negociados sem datas precisas e nem quanto As formas de pagamento. Também não houve visitas do Engenheiro de Avaliação a nenhuma destas possíveis glebas. Ainda, todos os fatores de homogeneização foram atribuídos as amostras como sendo 1, o que caracteriza que são idênticos. Aqui o campo é de meras generalidades, o que contrasta profundamente com o campo técnico científico de uma avaliação tecnicamente criteriosa. Logo as amostras não servem para o modelo de avaliação adotado. Ademais, se todos os fatores de homogeneização foram atribuídos As amostras como sendo 1, o VTN obtido pelo profissional responsável pelo laudo deveria ter sido igual ao valor apurado com base nos valores apontados no SIPT para a média das declarações, que são informados pelos próprios contribuintes nas DITR/2006, ou seja, de R\$ 6.790,88. Assim, entendo que o Laudo apresentado serve como Parecer Técnico, como descrito em 9.1.2 da NBR citada.

Por Ultimo, o laudo indica que a avaliação é para valor de mercado para o ITR de 2003, quando o quê se busca é o VTN para 1º de janeiro de 2006, que é a data do fato gerador do imposto, conforme o art. 1º da Lei nº 9.393/96, fato que, por si só, já é suficiente para não aceitar o laudo apresentado para fins de revisão do VTN declarado para o exercício de 2006. preciso levar em consideração que o valor de mercado de terras rurais é dinâmico, variando, mesmo que de modo não muito significativo, de um ano para outro, pois o mesmo é influenciado por fatores de diversas naturezas, com destaque para o econômico. Desta forma, o VTN deve acompanhar o preço de mercado dos imóveis rurais na região de sua localização, quase sempre variando de um ano para outro, dependendo do comportamento desse mercado a época dos respectivos fatos geradores. Portanto, mesmo que, por hipótese, fossem consideradas atendidas as

principais exigências das normas da ABNT (NBR 14.653), não há como acatar o laudo apresentado, para revisão dos VTN arbitrados pela autoridade fiscal, para os exercícios de 2003, 2004, 2005 e 2006. Como o objetivo era o de demonstrar o valor da terra nua, a preços de mercado em 01/01/2003, 01/01/2004, 01/01/2005 e 01/01/2006, datas bases dos fatos geradores do ITR, o Avaliador deveria buscar com o máximo de exatidão possível tais valores, repetindo todas as pesquisas de preços de mercado para os quatro anos em questão, ou, buscando um método apropriado para o caso (índices oficiais de variação do preço de terras na região, a serem aplicados para os três outros exercícios, distintos daquele objeto da avaliação).

Não há reparos a realizar as razões de votar da autoridade recorrida. No contexto definido o laudo é precário para realizar prova a favor da recorrente. Isto posto, tendo em vista que com o recurso nenhum elemento novo foi trazido aos autos com o propósito de demonstrar o VTN, não há como acolher o pleito da recorrente.

Em razão de todo o exposto, voto no sentido de acolher os embargos apresentados para retificar o Acórdão nº. 2202-01.669, de 12/03/2012, sanando a omissão, pelo voto de qualidade, atribuir efeitos infringentes, para negar provimento ao recurso.

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez