



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10660.724950/2011-74
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2201-007.345 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 03 de setembro de 2020
Recorrente MANOEL MOREIRA NETO
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2008

Área com Benfeitorias - Comprovação

É possível rever o lançamento se os argumentos de impugnação estiverem embasados em documentos comprobatórios.

Valor da Terra Nua - VTN - Laudo Técnico

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação quando na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico específico do imóvel, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, relativo ao mesmo município do imóvel e ao ano base questionado.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado. Este julgamento seguiu a sistemática dos recursos repetitivos, sendo-lhe aplicado o decidido no Acórdão nº 2201-007.344, de 03 de setembro de 2020, prolatado no julgamento do processo 10660.724949/2011-40, paradigma ao qual o presente processo foi vinculado.

(assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo – Presidente Redator

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

Fl. 2 do Acórdão n.º 2201-007.345 - 2ª Seju/2ª Câmara/1ª Turma Ordinária
Processo nº 10660.724950/2011-74

Relatório

O presente julgamento submete-se à sistemática dos recursos repetitivos prevista no art. 47, §§ 1º e 2º, Anexo II, do Regulamento Interno do CARF (RICARF), aprovado pela Portaria MF nº 343, de 9 de junho de 2015. Dessa forma, adota-se neste relatório excertos do relatado no acórdão paradigma.

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de acórdão de primeira instância que, apreciando a Impugnação do sujeito passivo, julgou procedente o lançamento, relativo ao IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR, exercício de 2008, do imóvel em questão. A exigência é referente a alteração do valor do VTN com base no SIPT, após análise dos documentos apresentados no curso da fiscalização.

As circunstâncias da autuação e os argumentos de Impugnação estão resumidos no relatório do acórdão recorrido, aqui adotados. Na sua ementa, abaixo transcrita, estão sumariados os fundamentos da decisão, que se encontram detalhados no voto.

Área com Benfeitorias - Comprovação

É possível rever o lançamento se os argumentos de impugnação estiverem embasados em documentos comprobatórios.

Valor da Terra Nua - VTN - Laudo Técnico

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação somente se, na contestação, forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico específico do imóvel, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, relativo ao mesmo município do imóvel e ao ano base questionado.

Cientificado do acórdão recorrido, o sujeito passivo interpôs Recurso Voluntário, refutando os termos do lançamento e da decisão de piso e, ao final, pugna pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Voto

Tratando-se de julgamento submetido à sistemática de recursos repetitivos na forma do Regimento Interno deste Conselho, reproduz-se o voto consignado no acórdão paradigma como razões de decidir:

Por ser tempestivo e por atender as demais condições de admissibilidade, conheço do Recurso Voluntário.

Ao iniciar seu recurso, o contribuinte tece comentários demonstrando a sua insatisfação com a autuação e também com a decisão atacada, ao

mesmo tempo em que faz um histórico de todo o processo, desde a sua autuação até os tópicos da decisão ora atacada.

Continuando o seu recurso, o recorrente encontra-se por sustentar, basicamente, as seguintes alegações:

(i) Discordância pela não aceitação do Laudo Técnico apresentado

- Conforme se verifica na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO, a AUTORIDADE LANÇADORA aduziu na "descrição dos fatos" que "como o valor da terra nua da DITR (R\$ 16,17/ha) está subavaliado, em vista do constante do SIPT (R\$ 2.000,00/ha), considerou-se esse último, referente ao município de CARRANCAS/MG, com base no menor valor da terra nua, por hectare" (grifamos).

Ou seja, considerou-se o VTN do imóvel em destaque para apuração do ITR no valor de R\$ 2.000,00 o hectare, consubstanciando o Valor da Terra Nua Tributável em R\$ 2.312.000,00 (dois milhões e trezentos e doze mil reais) (1.156,00 ha x R\$ 2.000,00).

- Consoante se verifica do referido LAUDO, após estudo completo do imóvel em comento, o expert chegou a conclusão que o Valor da Terra Nua, em 1º de janeiro de 2007, era de R\$ 1.144,09 (hum mil, cento e quarenta e quatro reais e nove centavos) o hectare.

- Neste ponto, dispõe o v. acórdão que "(...) a metodologia utilizada foi o Comparativo de Mercado, mas, não foram apresentados comprovantes da efetiva negociação de imóveis, com características semelhantes às do imóvel fiscalizado, no ano base em pauta, tais como: matrículas ou escrituras de compra e venda, recorte de jornais da época ofertando imóveis, entre outros" (fl. 142) (grifamos).

- Argumentou, ainda, que "As dimensões das propriedades amostrais são muito aquém à da aérea fiscalizada; três delas compreendem, aproximadamente, 10% da ATI e as demais muito menos de dois dígitos, fato que descarta a possibilidade de se entender que contenham características semelhantes" (fls. 142/143) (grifamos).

- Isso porque, conforme bem destacado pela Perita VALÉRIA DAS GRAÇAS VASCONCELOS, CREA-IMG 74.578/D, no parecer técnico de engenharia que ora se junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO,3 "tendo-se em vista a extensão da propriedade (1.156,00 ha), na época da vistoria e avaliação não foram encontrados dados de pesquisas em oferta ou transacionados com área semelhante, assim sendo, considerando os parâmetros de mercado, foi adotada uma área paradigma de 120,00 ha, (...)." (pág. 04) (grifamos).

- Não obstante os argumentos acima aduzidos, os quais já seriam suficientes para infirmar o v. acórdão recorrido, cumpre informar que a RECORRENTE realizou recentemente, em setembro de 2014, pesquisas nos Cartórios de Registro de Imóveis de Carrancas-MG e Municípios vizinhos (Adrelândia e Itumirim), com a finalidade de levantar registros de imóveis que foram negociados entre os anos de 2007 e 2008.

- Constata-se das informações acima consignadas, que o maior imóvel negociado entre 2007 e 2008, no Município de Carrancas-MG, possuía uma área total de 261,00 hectares.

- Outrossim, fazendo uma média aritmética dos valores R\$/ha, tem-se que o hectare médio da Região de Carrancas, para os anos de 2007 e 2008, é de R\$ 725,00 (setecentos e vinte cinco reais).

- Desse modo, pode-se concluir que não há outra fazenda na Região com as mesmas dimensões e características similares às da fazenda em análise.

- Desse modo, pode-se concluir que não foi e continua não sendo possível a utilização de terras com dimensões similares às da FAZENDA CACHOEIRA para fins de fixação do Valor do Hectare, conforme demonstrado.

- De fato, o valor da Terra Nua fixado pelo LAUDO TÉCNICO foi por demais expressivo, pois fixou o VTN muito acima dos imóveis que foram negociados na época no Município e na região.
- Neste item, entendeu a Eg. Turma Julgadora que "Outro fato que descaracteriza a semelhanças é que, relativamente à existência de benfeitorias e outros dados utilizados como comparativos de similitude, se informa, apenas, sim ou não, se estão ou não formadas, não havendo como visualizar se teriam as mesmas qualidades ou características".
- Além das provas já colacionadas na oportunidade da apresentação da IMPUGNAÇÃO e das Certidões de Registros de Imóveis que foram negociados entre 2007 e 2008, a RECORRENTE junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO declarações emitidas pela EMATER-MG e pelo SINDICATO DOS PRODUTORES RURAIS DE CARRANCAS-MG, 7 por meio das quais, em razão do "notório conhecimento das peculiaridades da Região de Carrancas-MG" que possuem, demonstra-se que "que o Valor por Hectare do imóvel, de terra nua, denominado FAZENDA CARRANCAS, (...)", "em 10 de janeiro de 2007, era de aproximadamente R\$ 1.000,00 (mil reais)", estando esse valor "com base no mercado de compra e venda de outras terras da mesma região".
- Registre-se, por oportuno, que a própria AUTORIDADE FISCAL sugeriu no TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL (...) que a RECORRENTE poderia se valer de avaliações efetuadas pela EMATER-MG para a fixação do Valor da Terra Nua atribuído à FAZENDA CACHOEIRA, in verbis: (...).
- Destarte, pode-se extrair das referidas declarações que o Valor da Terra Nua fixado pelo LAUDO TÉCNICO de fls. 48/125, no importe de R\$ 1.144,09 (hum mil, cento e quarenta e quatro reais e nove centavos), está acima da média do Valor da Terra Nua do mercado de compra e venda da Região, como também restou comprovado no item "iii.i.a", por meio das 16 Certidões de Registro de Compra e venda de imóveis localizados em Carrancas-MG e em Municípios vizinhos.

(ii) Discordância quanto ao Grau de Utilização da propriedade

- Por fim, mas não menos importante, cumpre ressaltar que o Grau de Utilização do imóvel deve ser fixado em, no mínimo, 80%, pelas razões que serão demonstradas adiante.
- Ademais, a RECORRENTE também junta ao presente RECURSO VOLUNTÁRIO declaração do LATICÍNIOS,8 no qual este declara que a FAZENDA CACHOEIRA sempre foi uma grande produtora de Leite Tipo "C" e, com relação aos anos de 2007/2008, menciona notas fiscais que demonstram a compra de Leite, em uma média de 25 mil Litros, por mês.
- Registre-se, também, que a RECORRENTE sempre informou em suas declarações de Imposto de Renda – IRPF que sua Ocupação é de produtora na exploração agropecuária, identificando-se o imóvel explorado: "FAZENDA CACHOEIRA, CARRANCAS-MG".
- Portanto, restou comprovado que o imóvel sempre foi explorado em seu grau máximo de utilização, pois se trata da atividade principal da RECORRENTE. Nesse ponto, as diversas provas ora juntadas comprovam que o grau de aproveitamento da terra era perto do máximo.
- Logo, não pode a RECORRENTE ser penalizada com alíquotas altas, eis que sempre cumpriu a função social da sua propriedade, conforme determina a Constituição Federal, motivo pelo qual deve ser afastada a extra-fiscalidade do Imposto sobre Propriedade Rural ao imóvel em tela.
- Diante do exposto, requer a RECORRENTE que o Grau de Utilização da Terra seja fixado em, no mínimo, 80%, nos termos da Tabela de Alíquotas da Lei nº 9.393/96.

Por questões didáticas, entendo que seja mais apropriado examinar as alegações recursais em tópicos separados.

1 - Em relação ao Laudo Técnico, a decisão recorrida ao rejeitá-lo, manifestou-se pelos seguintes motivos:

I- Embora emitido por profissional habilitado, o documento não foi elaborado em conformidade com a norma da ABNT.

II- Informa-se que a metodologia utilizada foi o Comparativo de Mercado, mas, não foram apresentados comprovantes da efetiva negociação de imóveis, com características semelhantes às do imóvel fiscalizado, no ano base em pauta, tais como: matrículas ou escrituras de compra e venda, recorte de jornais da época ofertando imóveis, entre outros.

III- As dimensões das propriedades amostrais são muito aquém à da área fiscalizada; três delas compreendem, aproximadamente, 10% da ATI e as demais muito menos de dois dígitos, fato que descarta a possibilidade de se entender que contenham características semelhantes.

IV- Outro fato que descaracteriza a semelhança é que, relativamente à existência de benfeitorias e outros dados utilizados como comparativos de similitude, se informa, apenas, sim ou não, se estão ou não formadas, não havendo como visualizar se teriam as mesmas qualidades ou características.

V- Embora da impugnação conste da necessidade de reajuste de valores de 2012 para 2007, no documento técnico não se verifica da referência temporal de tais valores, muito menos se comprova.

VI- Aplicou-se fator de redução para ajuste de valores, elemento que não demonstra o real valor de mercado na época solicitada, pois, as melhorias ou deteriorações de benfeitorias públicas ou privadas, como por exemplo, estradas, asfalto, rede de energia, construções de usinas, entre outros, influenciam nos valores dos imóveis, que poderão aumentar ou diminuir, independentemente dos índices de correção monetária.

No que diz à comprovação dos valores da terra nua, mesmo que o Laudo Técnico apresentado não atendesse aos requisitos legais, pelo fato de que não havia fazendas com o tamanho e características similares aos do imóvel em questão, analisando os autos do processo, conforme mencionado pelo recorrente, no termo de intimação fiscal enviado ao contribuinte, foi sugerido ao mesmo que, alternativamente, poderia se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuidas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel.

Ao se debruçar sobre os argumentos apresentados pelo recorrente neste recurso, confrontando com as diligências efetuadas pelo mesmo para confirmar a validade das informações carreadas aos autos pelo laudo avaliação, apresentado por ocasião da impugnação, como por exemplo, a declaração do Sindicato dos Produtores Rurais de Carrancas, onde são apresentados os valores de avaliação da propriedade do recorrente, compatível com os valores do laudo de avaliação, além da escrituras

emitidas pelos cartórios de operações de vendas compatíveis com o laudo de avaliação e da declaração da EMATER – MG e, considerando que não há na região propriedades em situações similares de tamanho e qualificações compatíveis com o imóvel em questão, tem-se que assiste razão ao recorrente, no sentido de ser mantido o valor da terra nua, conforme apresentado pelo laudo de avaliação.

Além do mais, no que diz respeito ao ajuste do valor de mercado do ano de 2012, para o ano de 2007, o laudo menciona que, para a determinação dos valores de VTN para os anos de referências de 2007 a 2008 (1º de janeiro), foram utilizados dados referentes ao histórico de valor de mercado na região do imóvel objeto de avaliação elaborado pela FAEMG, em conjunto com a Tabela do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Contadoria Judicial da Comarca de Belo Horizonte de 06/2012. Entendo que o profissional, ao elaborar o laudo técnico, foi coerente, pois baseou-se em informações prestadas por órgãos oficiais, que, até que se prove o contrário, devem ter analisado todos os fatores que influenciariam na determinação dos valores encontrados, não tendo porque desmerecê-los.

2 - Discordância quanto ao Grau de Utilização da propriedade

Analisando as insurgências do recorrente neste item, tem-se que o contribuinte, ao declarar a área ocupada com benfeitoria de 3 hectares, o grau de utilização da propriedade seria de 64,43% ($742,9 / 1.153 \text{ ha} \times 100$), cuja alíquota, de acordo com a tabela de cálculo da alíquota do Imposto Territorial Rural, seria de 3,4%. A decisão recorrida, considerou como área ocupada com benfeitoria, a área calculada de acordo com o laudo de avaliação apresentado, no caso, 15,0 hectares. Por conta disso, o novo grau de utilização da propriedade, segundo a decisão recorrida, passou a ser de 65,1% ($742,9 / 1.141 \text{ ha} \times 100$), cuja a alíquota de tributação, passa a ser de 1,6%. Por conta da redução da alíquota, o valor inicial da autuação foi reduzido de R\$ 77.972,39 para R\$ 36.356,39.

Senão, vejamos a seguir a tabela de aplicação da alíquota com base no percentual do Grau de Utilização (GU), a seguir apresentada:

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (em hectares)	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
	Até 30	Maior que 30 até 50	Maior que 50 até 65	Maior que 65 até 80	Maior que 80
Até 50	1,00	0,70	0,40	0,20	0,03
Maior que 50 até 200	2,00	1,40	0,80	0,40	0,07
Maior que 200 até 500	3,30	2,30	1,30	0,60	0,10
Maior que 500 até 1.000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1.000 até 5.000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Acima de 5.000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Conforme anteriormente apresentado, quanto aos argumentos do recorrente de que seja utilizado o grau de utilização conforme as declarações de exercícios anteriores e os elementos apresentados, entendo que não merecem prosperar estas alegações, haja vista o fato de que, para fins de autuação, vale a área declarada pelo contribuinte na declaração em comento. Mesmo assim, considerando que a decisão recorrida acatou a alteração na área útil declarada para o valor constante do laudo de avaliação, entendo que deve ser mantida a área ocupada com benfeitoria constante do referido laudo, de 15,0 hectares, com a respectiva redução da alíquota de tributação de 3,4% para 1,6%, de acordo com o decidido pela decisão atacada.

Assim, tendo em vista tudo o que consta nos autos, bem como na descrição fatos e fundamentos legais que integram o presente, voto por conhecer do recurso, para no mérito, dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado.

Conclusão

Importa registrar que, nos autos em exame, a situação fática e jurídica encontra correspondência com a verificada na decisão paradigma, de sorte que as razões de decidir nela consignadas são aqui adotadas.

Dessa forma, em razão da sistemática prevista nos §§ 1º e 2º do art. 47 do anexo II do RICARF, reproduz-se o decidido no acórdão paradigma, no sentido de dar provimento parcial ao recurso voluntário para determinar o recálculo do tributo devido com utilização do VTN calculado pelo laudo de avaliação apresentado.

(assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo- Presidente Redator