



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10665.721159/2010-81
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2401-008.676 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 04 de novembro de 2020
Recorrente JOSE RENATO VIEIRA CAIRES
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

EXERCÍCIO: 2005

VALOR DE TERRA NUA. VTN. ARBITRAMENTO PELO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). ÔNUS DA PROVA.

No caso de subavaliação do valor de terra nua (VTN), deve o Fisco proceder a seu arbitramento com base no valor de pauta constante do Sistema de Preços de Terras (SIPT), o que tem como efeito inverter o ônus da prova. Portanto, deve ser mantido o arbitramento se o contribuinte não apresentar elementos suficientes que permitam afastar o lançamento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Rodrigo Lopes Araújo - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleberson Alex Friess, Rayd Santana Ferreira, Andrea Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite, Rodrigo Lopes Araújo, André Luis Ulrich Pinto (suplente convocado)

Relatório

Trata-se, na origem, de notificação de lançamento do imposto sobre a propriedade territorial rural sobre o imóvel “Fazenda São João do Curralinho Parcela 30”, NIRF 4.779.078-4, localizado no município de Morada Nova de Minas, tendo em vista falta de comprovação do valor de terra nua (VTN) declarado.

Conforme relatório fiscal (e-fl. 03-04):

O laudo apresentado pelo contribuinte foi elaborado por engenheiro agrônomo, com ART registrada no CREA, porém, não foi elaborado com grau de fundamentação II e precisão 11, conforme definido na NBR 14.653-3.

O valor da terra nua arbitrado consta de tela do sistema da Receita Federal, (e-fl. 49).

Ciência da notificação ao contribuinte em 02/12/2010, conforme aviso de recebimento (AR e-fl. 55).

Impugnação (e-fls. 56) na qual se alega que o laudo apresentado comprova o VTN declarado.

Lançamento julgado procedente pela Delegacia da Receita Federal de Julgamento (DRJ). Decisão (e-fls. 65) com a seguinte ementa:

DO VALOR DA TERRA NUA SUBAVALIAÇÃO

Para fins de revisão do VTN/ha arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT (NBR 14.653), principalmente no que tange aos dados de mercado coletados, de modo a atingir fundamentação e Grau de precisão II, demonstrando, de forma convincente, o valor fundiário do imóvel, a preços da época do fato gerador do imposto (1º/01/2005), bem como, a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar a revisão pretendida.

Ciência do acórdão em 22/04/2013, conforme AR (e-fl. 73)

Recurso voluntário (e-fls. 75-76) apresentado em 22/05/2013 no qual reitera-se a comprovação do VTN. O contribuinte acrescenta documentos contendo valores de transações comerciais na região do imóvel e aponta ter havido decisão da DRJ (e-fl. 86), relativa a imóvel contíguo, também do recorrente, aceitando um VTN de R\$ 197,22/ha.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Rodrigo Lopes Araújo, Relator.

Análise de admissibilidade

O recurso é tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, de modo que deve ser conhecido.

VTN – Comprovação - Laudo

Destacando que não foi encontrado nos autos comprovante de pagamento do ITR declarado, ou outros elementos que indiquem que a notificação se deu após o término do prazo decadencial, a questão se resume a decidir qual a documentação melhor reflete o VTN do imóvel.

O valor do VTN arbitrado pela fiscalização (R\$ 1.000,00/ha) teve por origem levantamento feito pela Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais (Emater-MG), empresa vinculada à Secretaria de Agricultura do estado, conforme se verifica do ofício de e-fl. 47. Esse levantamento considerou a aptidão agrícola das terras do município, de acordo com documento de e-fl. 48.

Portanto, as informações atendem ao disposto no art. 14 da Lei 9.393/1996:

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

Por sua vez, o contribuinte pleiteia o reconhecimento do VTN de R\$ 20.968,22 para o total do imóvel (R\$ 108,36/ha), com base no laudo de e-fl. 11.

Têm sido aceitos pelo Fisco os laudos técnicos que, conforme a norma da ABNT NBR 14653-3, tenham grau de fundamentação e precisão II. Isso porque os laudos com tais características contêm, por exemplo amostra representativa de dados, critérios mais rígidos para avaliação e identificação detalhada do imóvel (grau de fundamentação) bem como maior confiança na estimativa do valor do imóvel por métodos estatísticos (grau de precisão). Nos termos da notificação emitida:

O laudo de avaliação do Valor da Terra Nua deve ser emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT com grau de fundamentação II e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme consta na intimação fiscal.

No âmbito do contencioso administrativo, ao menos do que se depreende de ementas, embora parte dos julgados se alinhe ao entendimento da fiscalização – inclusive a decisão de piso -, verifica-se haver maior flexibilidade quanto aos requisitos do laudo, somente com menção genérica à ABNT NBR 14653-3. Até mesmo porque a legislação do ITR não obriga aos graus de fundamentação e precisão II.

No caso em questão, o laudo apresentado – assinado por profissional habilitado, com anotação de responsabilidade técnica (ART e-fl. 39) - informa atender às especificações da referida NBR. Contudo, o documento informa, em sua capa (e-fl. 118) que tem grau de rigor de parecer técnico.

Nesse ponto, o parecer técnico é previsto no item 9.1.2 da NBR 14653-3:

9.1.2 No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001

Assim, quanto ficar comprovada a impossibilidade de uso dos métodos de avaliação de bens previstos na ABNT NBR 14653-1 (método comparativo direto, método involutivo, entre outros), o relatório feito pelo profissional é considerado parecer técnico e não laudo de avaliação. Como dispõe a NBR 14653-1:

3.29 laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem

3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

(...)

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Não obstante, o corpo do relatório informa (e-fl. 18) que foi usado o método comparativo direto, com base em pesquisa no mercado de imóveis semelhantes. No mesmo sentido a justificativa do profissional (e-fl. 57), acrescentando ainda a realização de visita técnica à propriedade.

A despeito de não constar no corpo do laudo, o contribuinte traz, em sede recursal, valores de transações relativas a outros imóveis na mesma região, juntando escrituras de compra e venda (e-fls. 94-115). Sugere, por meio do demonstrativo e-fl.115, que essas foram as transações que deram lastro ao laudo de avaliação:

Área (ha)	Valor da transação	Valor total/ha em 2005
345,96	69.582,40	137,05
495,12	104.000,00	143,14
137,16	27.432,00	136,29
228,30	57.000,00	170,14
495,12	104.000,00	143,14

Se por um lado o parecer do contribuinte não tem o nível de exatidão comumente admitido a título de comprovação do VTN – não consta expressamente do laudo quais imóveis serviram de parâmetro; não foram apresentadas as fórmulas utilizadas e a modelagem estatística, necessários aos graus de fundamentação II -, por outro lado há que se considerar que os dados da Emater/MG se assemelham a planta geral de valores, sem considerar as particularidades de cada imóvel dentro de um mesmo município.

Além disso, o recorrente atendeu a comando da própria fiscalização, sendo intimado, durante o procedimento fiscal, a apresentar o laudo com grau de fundamentação II ou

Alternativamente o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005, a preço de mercado.

Nesse contexto, deve também ser ponderado que o fato dos valores utilizados para arbitramento serem oriundos de empresa vinculada à Secretaria de Agricultura de MG não é, por si só, suficiente à desconsideração do parecer, vez que este foi elaborado exatamente pela mesma empresa.

Entretanto, quanto ao VTN, indispensável trazer o art. 10, §1º, I, da Lei 9.393/1996:

Art. 10. A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.

§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;
- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;

E, nesse ponto essencial, que é afinal o objeto da lide, o parecer peca pela falta de demonstração do VTN à luz da legislação. Veja-se, à e-fl. 140, a memória de cálculo:

VALOR DO IMÓVEL RURAL - 2005			
DESCRIÇÃO DA TERRA NUA	ÁREA (ha)	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL (R\$)
1- ÁREAS			
A) ÁREA DE RESERVA FLORESTAL LEGAL	38,00	158,32	6.016,16
B) ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	57,50	158,32	9.103,40
C) ÁREA OCUPADA COM PASTAGEM NATIVA	90,00	52,77	4.749,30
E) ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIA	6,0	131,92	791,52
F) ÁREA COM PRODUÇÃO VEGETAL	2,0	131,92	263,84
VALOR TOTAL 1	193,50		20.968,22
DESCRIÇÃO DAS CULTURAS E VEGETAÇÃO DAS ÁREAS			
2- ÁREAS			
A) RESERVA FLORESTAL LEGAL	38,00	158,32	6.016,16
B) PRESERVAÇÃO PERMANENTE	57,50	131,92	7.585,40
C) PASTAGEM NATIVA	90,00	105,54	9.498,60
D) PRODUÇÃO VEGETAL	2,0	105,54	211,08
VALOR TOTAL 2			23.311,24
DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS			
3- BENFEITORIAS	Quantidade		
A) CERCAS (Km)	7,25	3.166,38	22.956,25
B) ESTRADAS (Km)	4,9	1.319,32	6.464,66
C) CONSTRUÇÕES (UNID.)	4,0	-	24.183,30
VALOR TOTAL 3			53.604,21
VALOR TOTAL (1+2+3)			97.883,67

RESUMO	
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 20.968,22
VALOR DAS CULTURAS E VEGETAÇÃO	R\$ 23.311,24
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 60.914,03
VALOR DO IMÓVEL (2005)	R\$ 97.883,67

Note-se que a legislação exclui do VTN o valor de mercado de culturas e pastagens cultivadas/melhoradas, não de qualquer área ambiental ou pastagem nativa. Mesmo que assim não o fosse, a demonstração considera valores diferentes para a mesma área, mais especificamente o “valor da área de preservação permanente” e o “valor de pastagem nativa”. Sendo por demais sintético, o parecer não permite concluir a razão pela qual essas áreas ganham valores diversos: não há menção a melhorias na pastagem ou referência a culturas além da área de produção vegetal.

Tem-se também que o valor das benfeitorias, no quadro resumo relativo a 2005, está equivocado, pois aparentemente foi utilizado o valor de 2006, reduzindo ainda mais a capacidade do parecer a produzir os efeitos de comprovação a que se destina. Valor das benfeitorias (R\$ 53.604,21), acrescente-se, expressivamente superior ao declarado pelo próprio recorrente (R\$ 9.500,00).

Embora a própria NBR 14653-3 preveja, em seu item 10.1.2, a determinação do VTN a partir de dados de imóveis com benfeitorias, para tanto seria necessário ao menos verificar se os imóveis que serviram de parâmetro são comparáveis nesse ponto ou, alternativamente, a justificativa pela qual o valor supera o declarado, inclusive com área diferente.

Assim, em que pese o valor arbitrado pela fiscalização ser claramente uma média de valores, a sua utilização decorre diretamente da lei: como inequivocamente o imóvel estava subavaliado (R\$ 5,08/ha), não restou outra opção senão que utilizar os dados do SIPT para constituição do crédito. A partir de então, competia ao contribuinte trazer conjunto probatório robusto para alterar o lançamento, o que não foi feito.

Conclusão

Pelo exposto, voto por:

- CONHECER do Recurso Voluntário; e
- No mérito, NEGAR PROVIMENTO ao Recurso.

(documento assinado digitalmente)

Rodrigo Lopes Araújo