



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

Processo nº 10670.720181/2007-30
Recurso nº 343.042 Voluntário
Acórdão nº **2201-01.218 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária**
Sessão de 28 de julho de 2011
Matéria ITR
Recorrente VILLARES METAIS S.A.
Recorrida FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2005

ITR. VTN - VALOR DA TERRA NUA. SUBAVALIAÇÃO MANTIDA.

O valor da terra nua, apurado pela fiscalização, em procedimento de ofício nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, é passível de alteração quando o contribuinte apresenta elementos probatórios que justifiquem reconhecer valor menor. Contudo, para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontados no SIPT, exige-se Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, que atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT (NBR 14.653-3), demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, bem como a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(Assinado Digitalmente)

Francisco Assis de Oliveira Júnior - Presidente.

(Assinado Digitalmente)

Eduardo Tadeu Farah - Relator.

Assinado digitalmente em 17/08/2011 por FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA JUNI, 10/08/2011 por EDUARDO TADEU FARAH

Autenticado digitalmente em 10/08/2011 por EDUARDO TADEU FARAH

Emitido em 23/08/2011 pelo Ministério da Fazenda

Participaram do presente julgamento, os Conselheiros: Pedro Paulo Pereira Barbosa, Rayana Alves de Oliveira França, Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe, Guilherme Barranco de Souza (Suplente convocado) e Francisco Assis de Oliveira Júnior (Presidente). Ausente, justificadamente, o Conselheiro Gustavo Lian Haddad.

Relatório

Trata o presente processo de Notificação de Lançamento (fls. 01/04) do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício 2005, pelo qual se exige o pagamento do crédito tributário no montante de R\$ 160.677,88, calculados até 28/12/2007, incidentes sobre o imóvel rural denominado “Fazenda Cocha, Gibão e Fleixeiras”, cadastrado na RFB, sob o nº 0.269.793-9, com área de 9.807,0 ha, localizado no Município de Januária – MG.

A fiscalização alterou o VTN declarado de R\$ 196.140,00 ou R\$20,00/ha, para R\$ 686.490,00 ou R\$ 70,00/ha, com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT).

Cientificada da exigência, a contribuinte apresenta tempestivamente Impugnação (fls. 23/30) e documentos (fls. 31/52), alegando, conforme se extrai do relatório de primeira instância, que:

A contribuinte remeteu, em 22/02/2008, via Correios e Telégrafos, nova impugnação, em atenção ao solicitado pela DRF em Montes Claros (doc. de fl. 22), para que fizesse as impugnações em separado. Assim, a interessada, por meio de procurador legalmente constituído (doc. de fls. 64), apresentou a impugnação de fls. 51 a 61, lida nesta Sessão. Apoiada nos documentos de fls. 62 a 82, alegou e requereu o seguinte, em síntese:

- fez um breve relato sobre a origem do auto de infração, discordando do lançamento tributário, tendo em vista ter sido realizado sem as informações técnicas levadas em conta por ocasião da determinação do valor total do imóvel;

- discorreu sobre o ITR e sua finalidade, o nascimento da obrigação tributária, o direito de propriedade, citando o art. 187 da Carta Magna, e sobre o incentivo que deveria ser dado à propriedade produtiva e à produção;

- transcreveu o art. 10 da Lei 9393/96, para explicar o que seria valor da terra nua e valor da terra nua tributável, argumentando que a lei “trata o ITR dentro da sua política extrafiscal de incentivar a atividade produtiva”;

- que o VTN tem “como ponto de partida o valor venal do imóvel com base em meio de prova existente”, no presente caso, o laudo de avaliação, que ora anexa a presente impugnação;

- a existência de laudo de avaliação deve respaldar as informações constantes da DITR da impugnante, sob pena de ferir ao princípio da ampla defesa e ao do devido processo legal, considerando a ausência de respaldo técnico nos valores atribuídos pela fiscalização, ao arbitrar o VTN;

- que “de acordo com Dr. Valdemir G. de Oliveira (CRECI 12426 – 4ª Região), o valor do hectare do imóvel ora em questão à época valia R\$35,00, perfazendo R\$343.245,00, a totalidade da área avaliada”, e que a avaliação foi feita por profissional com grande conhecimento técnico, baseado no valor de venda de outros dois imóveis rurais localizados na comarca de Januária-MG;
- a empresa agiu de boa-fé ao atribuir um valor superior à avaliação técnica realizada à época por perito competente, e que a fiscalização colocou de lado tais competências, ao atribuir valor diverso à gleba rural, destituído de qualquer sustentáculo técnico;
- cita doutrina sobre contraditório e ampla defesa, defende que seria necessário ao fisco demonstrar ou provar, de modo pormenorizado e específico, quais os motivos pelos quais não considerou o valor declarado pela empresa;
- que o valor da terra nua arbitrado pela fiscalização foi encontrado “sem qualquer inspeção in loco, sem qualquer procedimento mais adequado, enfim, sem dar a chance da impugnante se defender dos argumentos que supostamente deram ensejo à fiscalização para alterar o valor total do imóvel, desconsiderando as próprias informações técnicas nas quais se baseou a empresa”;
- que o procedimento fiscal foi incoerente tendo em vista ter encontrado valores para a terra nua sem qualquer embasamento técnico, onde os valores atribuídos ao imóvel oscilaram em 300% de um ano para o outro;
- finalmente requer seja a autuação cancelada pela insubsistência do crédito e do lançamento tributário.

A 1ª Turma da DRJ em Brasília/DF julgou integralmente procedente o lançamento, consubstanciado na ementa abaixo transcrita:

DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização com base nos valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), por falta de documentação hábil demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2003, bem como a existência de características particulares desfavoráveis que justificassem a revisão desse valor.

Lançamento Procedente

Intimada da decisão de primeira instância em 01/07/2008 (fl. 98), a autuada apresenta Recurso Voluntário, sustentando, essencialmente, os mesmos argumentos postos em sua Impugnação, sobretudo, *verbis*:

Logo, falta pressuposto de validade do ato administrativo, pois não há descrição de quais os fatos efetivos, quais os elementos que levam aos valores arbitrados. Não adianta mencionar que se

retirou do Sistema da RFB, pois o contribuinte não tem acesso a tal sistema. É preciso respeitar exatamente o dispositivo legal citado pela decisão: art. 142 do CTN.

(...)

Ora, a empresa apresentou, conforme item a seguir, laudo assinado por técnico responsável, demonstrando que os valores arbitrados estavam consistentes com a realidade. A partir para o arbitramento, deveria a Fiscalização trazer outros elementos e, não o fazendo, não cabe falar em arbitramento.

(...)

Assim sendo, resta indubitável o valor total do imóvel declarado pela Recorrente em sua DITR, considerando estar o mesmo apoiado em laudo técnico realizado à época por profissional especialista na Avaliação de Imóveis Rurais, retratando de modo fidedigno o contexto imobiliário rural da época, ao guardar coerência com as demais vendas realizadas nos Municípios de Cônego Marinho e Bonito de Minas, ambos na Comarca de Januária — MG, como informado acima (doc. nº 03, cit.).

(...)

A partir da simples análise conjunta das Notificações de Lançamento nº 06108/00076/2007 (exercício 2003), 06108/00078/2007 (exercício 2004) e 6108/00081/2007 (exercício 2005) é possível apurar a oscilação do valor atribuído ao imóvel em 300% de um ano para o outro.

É o relatório.

Voto

Conselheiro EDUARDO TADEU FARAH, Relator

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, portanto, dele conheço.

Segundo se colhe dos autos a fiscalização rejeitou o Valor da Terra Nua - VTN declarado pela recorrente sob a alegação de que em face das informações constantes do Sistema de Preço de Terras - SIPT houve subavaliação do imóvel em questão. Isto posto, lavrou a exigência considerando para o exercício de 2005 o valor de R\$ 686.490,00 ou R\$ 70,00/ha.

Com o fito de contrapor o valor arbitrado pelo Fisco, apresentou a recorrente, na fase de Impugnação, documento intitulado de “Laudo de Avaliação” (fl. 62/63), emitido pela DEMÍ – IMOBILIÁRIA a pedido da Empresa Acesita SA, datado de 05/05/2004 e assinado pelo Corretor de Imóveis Sr. Valdemir Gonçalves Oliveira, avaliando a gleba denominada Cocha, Gibão e Flexeira, ao preço de R\$ 35,00/ha, utilizando, para a referida avaliação, preços de venda de duas glebas rurais, uma no valor de R\$ 30,00/ha e a outra de R\$ 40,00/ha.

Pois bem, compulsando-se o “Laudo de Avaliação” (fl. 62/63), emitido pela DEMÍ – IMOBILIÁRIA, verifica-se que o referido documento não apresenta nenhum elemento que justifique, objetivamente, suas conclusões sobre o valor estimado para o imóvel em questão. Em verdade, o “Laudo de Avaliação” não se baseou em pesquisa de mercado, mas de um valor informado pelo Corretor de Imóveis Sr. Valdemir Gonçalves Oliveira em 05/05/2004, relativo à venda de duas propriedades, uma em dezembro de 2003 e outra em abril de 2004.

Em verdade, o “Laudo de Avaliação” carreado às fl. 62/63 não atende à norma NBR 14.653-3 da ABNT, em vigência desde 30/06/2004, pois, para formar a convicção sobre os valores indicados para o imóvel avaliado, o referido laudo deveria conter alguns requisitos, tais como, classificação de uso das terras (solos) e apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes à pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor mercado da terra nua do imóvel, a preços de 01/01/2005 (art. 1º *caput* e art. 8º, § 2º, da Lei 9.393/96), em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80%.

Desta feita, o supracitado documento trata-se de um levantamento precário, rudimentar, desprovido de rigor científico e inapto a formar a convicção da autoridade julgadora.

Ressalte-se que o valor da terra Nua foi fixado pela Receita Federal do Brasil, conforme previsto no art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/1996, segundo dados fornecidos pela Secretaria de Agricultura do Estado de Minas Gerais, de acordo com informações constantes do SIPT, na forma prevista na lei.

Finalmente, em relação à alegação de que o recorrente não possui acesso ao Sistema de Preço de Terras – SIPT, deve ser esclarecido que caberia ao contribuinte, para contestar o valor arbitrado, apresentar Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, que atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT (NBR 14.653-3), demonstrando, tecnicamente, que o valor do seu imóvel é realmente menor do que o da média da região, bem como, a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Portanto, acompanho a conclusão da decisão de primeira instância, no sentido de não acatar o referido laudo para fins de revisão do valor fundiário atribuído ao imóvel.

Ante ao exposto voto no sentido de negar provimento ao recurso.

(Assinado Digitalmente)

Eduardo Tadeu Farah

