



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

Processo n° 10746.720041/2007-31
Recurso n° 505.269 Voluntário
Acórdão n° **2801-02.422 – 1ª Turma Especial**
Sessão de 15 de maio de 2012
Matéria ITR
Recorrente WARRE ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal, as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel. Na ausência de tais informações, a utilização do VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas para determinado município e exercício, por não observar o critério da capacidade potencial da terra, não pode prevalecer.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Assinado digitalmente

Antonio de Pádua Athayde Magalhães - Presidente

Assinado digitalmente

Tânia Mara Paschoalin - Relatora

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Antonio de Pádua Athayde Magalhães, Sandro Machado dos Reis, Tânia Mara Paschoalin, Carlos César Quadros Pierre e Walter Reinaldo Falcão Lima. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Luiz Claudio Farina Ventrilho.

Relatório

Trata-se de recurso voluntário apresentado contra decisão proferida pela 1ª Turma da DRJ/BSA/DF.

Por bem descrever os fatos, reproduz-se abaixo o relatório da decisão recorrida:

“Contra a empresa identificada no preâmbulo foi emitida, em 19/11/2007, a Notificação de Lançamento n° 01501/00024/2007 (fls. 09/12), consubstanciando o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício de 2005, referente ao imóvel denominado "Lotes 21 e 24", cadastrado na RFB, sob o n° 6.137.249-8, localizado no Município de Campos Lindos — TO.

O crédito tributário apurado pela autoridade fiscal compõe-se de diferença no valor do ITR de R\$ 85.723,59 que, acrescida dos juros de mora, calculados até 30/11/2007 (R\$ 24.825,55) e da multa proporcional (R\$ 64.292,69), perfaz o montante de R\$ 174.841,83.

A ação fiscal iniciou-se com intimação ao contribuinte (fls. 01 e 02) para, relativamente as DITR, do exercício de 2005, apresentar o seguinte documento de prova: "Laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT com fundamentação e grau de precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB".

Em 18/10/2007 a contribuinte entrou com requerimento (doc. de fls 04) formalizando o pedido de prorrogação de prazo para entrega dos documentos, cuja data limite ficou estendida para até o dia 05/11/2007.

*Em 19/11/2007 a autoridade fiscal de posse das informações constantes da DITR/2005 e considerando não ter obtido resposta ao Temo de Intimação Fiscal (prorrogado para até o dia 05/11/2007), procedeu a análise da referida declaração e resolveu rejeitar o **Valor da Terra Nua - VTN** declarado pela contribuinte, de **R\$ 19.661,87 (R\$ 3,68/ha)**, arbitrando-o em **R\$ 555.501,31 (R\$ 103,97/ha)**, com base no SIPT da RFB, tendo sido apurado imposto suplementar de **R\$ 85.723,59**, conforme demonstrativo de fls. 11.*

A descrição dos fatos e o enquadramento legal da infração, da multa de ofício e dos juros de mora constam As folhas 10 a 12.

Da Impugnação

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 21/05/2012 por TANIA MARA PASCHOALIN, Assinado digitalmente em 21/05/2012

por TANIA MARA PASCHOALIN, Assinado digitalmente em 23/05/2012 por ANTONIO DE PADUA ATHAYDE MAGALHAES

A

Impresso em 25/06/2012 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Cientificada do lançamento em 28/11/2007 ("AR" de fls. 14 e 15), ingressou a interessada, em 26/12/2007 (conforme carimbo datador aposto no documento de folha 20), por intermédio de Procurador/Advogado legalmente nomeado (procuração de folhas 30 e 31), com sua impugnação, anexada às fls. 20 a 29, lida nesta sessão. Junto à referida impugnação foi carreado Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Rural (fls. 32 a 49) e anexos (folhas 50 a 115). Alegou e requereu o seguinte, em síntese:

- fez a identificação da contribuinte e narrou sobre os fatos;
- a apuração do VTN arbitrado foi realizada com base na média dos VTNs declarados pelos contribuintes do município onde se localiza o imóvel, e como se sabe, o valor da terra nua depende da qualidade da terra, das condições de mercado no momento da apuração, de situações específicas da região, ou seja, os imóveis possuem valor individualizado, não podendo realizar uma média com imóveis vizinhos e arbitrar tal valor sem levar em conta as especificidades de cada propriedade rural, não estando, por consequência, o VTN declarado subavaliado;
- o VTN arbitrado não condiz com a realidade do imóvel da Impugnante, pois esse é de difícil acesso, praticamente inacessível, não havendo maneiras de transportar a produção agrícola ou pecuária por outro meio que não seja aéreo, estando a 90 Km da cidade de Campo Alegre e a 80 do povoado de Rancharia, que a estrada é muito arenosa, com erosões de grande porte, apresentando toda dificuldade de tráfego que só é possível com veículo de tração animal (carroça) e moto;
- que custo médio significa que houve valores menores e maiores, sendo que o valor da terra nua depende da qualidade da terra (boa, ruim, acidentada, com água, sem água, acessível, inacessível ...), das condições de mercado no momento da pesquisa (oferta e procura), situações específicas como acesso rodoviário e outras situações; , - encomendou ao Engenheiro Agrônomo Geraldo Mendonça Umbelino, a confecção de "Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel" de acordo com as normas da ABNT e que ficou constatado a precariedade de condições de tráfego;
- dado a impossibilidade de escoamento da produção em virtude do percurso de 60 km em caminho carreiro, fato relevante para a formação de valor na avaliação da propriedade (item 7.3.3 da NBR 14.653-3 da ABNT), **o avaliador conclui que deve haver a escolha de métodos de avaliação mais apropriados;**
- o imóvel em questão está, realmente, localizado em área de grande produtividade de soja, pois os terrenos próximos ao da Impugnante geralmente são planos e possuem alta fertilidade natural, dessa forma, o VTN médio do local, apurado pelo Autuante, é bem superior ao declarado pela Contribuinte;

- o imóvel não pode ser explorado, pela dificuldade de acesso, não possuindo estradas para escoamento da produção, tendo apenas, pela topografia, vocação para a pecuária;

- para chegar à rodovia mais próxima é necessário percorrer 30 km de estrada de terra, ou seja, a maneira mais fácil para escoamento da produção agrícola seria via aérea, o que torna os custos absurdamente altos, tornando absolutamente inviável sua comercialização;

- que diante de tais peculiaridades, a avaliação pelo método comparativo de dados de mercado deve ser vista com cautela no caso vertente, pois sofre a influência da valorização das terras do altiplano, onde se situam uma das melhores áreas para plantio de soja, contrastando significativamente com as terras objeto da lide;

- deve ser observado o texto constante do laudo: "**A Adoção do valor médio para a avaliação de terras em Campos Lindos é metodologia inadequada, pois os valores do altiplano variam de 30 a 40 vezes o valor das terras da Fazenda Sônia Maria. Somam-se ainda a falta de infra-estrutura a sudoeste do município onde se localiza o imóvel**";

- por conseguinte, como a avaliação pelo método comparativo de dados de mercado se mostra inadequada ao presente caso, o avaliador (profissional devidamente habilitado para tal ato), utilizou outro método, qual seja o "Método do Valor Presente Líquido (VPL)", conforme consta às págs. 13 do laudo, o qual considera como investimentos a implementação da estrada e da exploração pecuária e o valor da propriedade avaliada pelo Método Direto;

- para o cálculo do Valor Presente Líquido foram elaborados os seguintes orçamentos (anexados aos laudos): investimento na exploração pecuária; investimento de implantação da estrada; custeio da pecuária e manutenção da estrada. Neste método, se o Valor Presente Líquido (VPL) for positivo ou igual a zero, o valor do imóvel será o da avaliação pelo Método Direto. Contudo, se for negativo, anula-se o valor tributável;

- que no presente caso, considerando os investimentos realizados e receitas futuras com venda anual das crias, no prazo de 10 (dez) anos, descontadas a uma taxa anual de 8% a.a., chegou-se a um Valor Presente Líquido (VPL) com um **prejuízo de R\$ 1.984.695,22**;

- considerando ser negativo o VPL, vez que o grau de utilização da terra ficou prejudicado pela falta de condições de escoar a produção, **o valor potencial do imóvel não se confirmou, conseqüentemente, deve-se anular o valor tributável**;

- a conclusão do laudo de avaliação é de que a vistoria foi fator decisivo para constatação da impossibilidade de escoamento da produção e definição negativa do Valor Presente Líquido (VPL),

o que inviabiliza economicamente o aproveitamento eficiente do imóvel, não cabendo qualquer tributação;

- o imóvel está ocupado por 11 posseiros, ocupando 30% (trinta por cento) da área total. Que são posses antigas, com mais de 30 (trinta anos), em casas simples, cerca de arame farpado e área de pastagem formada com capim brachiarão, conforme se pode ver pelas fotos inclusas no laudo. Não ha como desconsiderar a depreciação do valor do imóvel, em função da presença de tais posseiros;

- o imóvel não possui valor de mercado devido à falta de acesso e à presença dos posseiros. Que a Impugnante tentou por inúmeras vezes, sem sucesso, vendê-lo, no entanto, não foi possível em face à impossibilidade, até o momento, de sua exploração econômica, pelos motivos anteriormente elencados;

- que é de se concluir que diante de tais precariedades, o VTN não pode ser aferido mediante comparação com os demais imóveis da região;

- informa que tem a intenção de futuramente, juntamente com os órgãos competentes dos governos federal, estadual e municipal, criarem a infra-estrutura necessária ao transporte terrestre da produção, tanto que já providenciou orçamento de tais obras (anexo II do Laudo de Avaliação), para que, dessa forma, o imóvel possa alcançar o VTN médio da região arbitrado pelo Autuante. Conforme concluiu o Laudo (pág. 15) o prejuízo apurado pelo método VPL evidencia o que se sabe há muito tempo, ou seja, a infra-estrutura deve ser custeada pelo Governo;

- que restou claramente demonstrado que o VTN declarado pela Impugnante, embora sendo muito inferior à média da região, é o que condiz com a realidade dos fatos, pois o imóvel mesmo estando localizado em uma área altamente produtiva, com VTN médio alto, possui peculiaridades que reduz drasticamente o valor da terra nua que é a falta de acesso, via terrestre, impossibilitando o escoamento da produção, bem como, a presença de posseiros, o que inviabiliza economicamente o aproveitamento eficiente do imóvel, não cabendo, conseqüentemente, qualquer tributação sobre o imóvel;

- por fim, requer seja julgado improcedente o lançamento, em sua totalidade.”

O lançamento foi julgado procedente, conforme Acórdão de fls. 118/126, que restou assim ementado:

DO VALOR DA TERRA NUA SUBAVALIAÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontado no SIPT, exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da

ABNT (NBR 14.653-3), demonstrando, de forma inequívoca, 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 justificassem o restabelecimento do VTN declarado.

Regularmente cientificada daquele Acórdão em 26/01/2009 (fl. 131), a interessada, representada por seu advogado (fl. 30), interpôs o recurso de fls. 132/149, em 16/02/2009. Em sua defesa, sustenta os argumentos da impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheira Tânia Mara Paschoalin, Relatora.

O recurso é tempestivo e atende às demais condições de admissibilidade, portanto merece ser conhecido.

O lançamento cuida de alteração do Valor da Terra Nua (VTN) declarado, mediante o arbitramento do VTN para 2005 em R\$ 103,97/ha, perfazendo um total de R\$ 555.501,31.

Quanto à alteração procedida pela fiscalização do VTN, importante trazer à colação o disposto na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 14:

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, na época da edição da Lei nº 9.393, de 1996, a Lei nº 8.629, de 1993, art. 12, § 1º, inciso II estabelecia:

“Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

a) localização do imóvel;

b) capacidade potencial da terra;

c) dimensão do imóvel.

§ 2º Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua a serem indenizados serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos estaduais encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado. “ (grifos acrescentados)

Registre-se que a partir de 2001, a redação do art. 12 da Lei nº 8.629, passou a ser a seguinte:

“Art.12.Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

I-localização do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

II-aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

III-dimensão do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

IV-área ocupada e ancianidade das posses; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

V-funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§1ºVerificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§2ºIntegram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§3ºO Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade

Técnica – ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela super avaliação comprovada ou fraude na identificação das informações. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)”

Ante a legislação acima transcrita, depreende-se que, nos casos de subavaliação do VTN, o lançamento de ofício deve considerar as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel.

Ocorre que, no caso, as informações disponíveis no SIPT, para o exercício em análise e o município de localização do imóvel, não decorrem de levantamentos efetuados pelas Secretarias de Agriculturas. Limitam-se ao VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas, haja vista a consulta reproduzida no extrato de fl. 13.

Ora, o VTN médio das declarações de ITR apresentadas referentes ao município de localização do imóvel, não permitem a generalização no tocante ao critério da capacidade potencial da terra, não sendo apto a justificar o arbitramento. Portanto, neste tocante, não pode prevalecer o lançamento, devendo ser restabelecido o VTN declarado.

Na mesma linha dos fundamentos expostos, como razões de decidir, cito a ementa correspondente ao seguinte precedente:

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal, as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel. Na ausência de tais informações, a utilização do VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas para determinado município e exercício, por não observar o critério da capacidade potencial da terra, não pode prevalecer.

(Ac. nº 2801-00.571, julgado em 17.06.2010, Rel. Cons. Amarylles Reinaldi e Henrique Resende)

Diante do exposto, voto por dar provimento ao recurso para restabelecer o Valor da Terra Nua - VTN declarado.

Assinado digitalmente
Tânia Mara Paschoalin

Processo nº 10746.720041/2007-31
Acórdão n.º **2801-02.422**

S2-TE01
Fl. 163

CÓPIA