



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

Processo n° 10865.720258/2007-94
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2102-02.177 – 1ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 10 de julho de 2012
Matéria ITR
Recorrente USINA AÇUCAREIRA ESTER S/A
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. ÁREA MAJORADA EM RELAÇÃO À DECLARADA PELO CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DA ÁREA DECLARADA DA APP POR PARTE DA AUTORIDADE LANÇADORA. AUSÊNCIA DE PROVA ROBUSTA NOS AUTOS A JUSTIFICAR O RECONHECIMENTO DE ERRO DE FATO.

Não se deve debater o pedido recursal de majoração da área de preservação permanente - APP, a uma porque tal área não foi objeto de alteração pelo lançamento, o que impede, como regra, qualquer discussão a respeito no contencioso fiscal, que fica adstrito às controvérsias inauguradas a partir das alterações perpetradas pela fiscalização; a duas porque não há uma prova robusta nos autos que comprove um erro de fato na declaração do ITR (DIAT/DIAC) auditada, o que poderia justificar a alteração das áreas declaradas nesta instância administrativa, pois não se pode considerar um mero parecer técnico para avaliação patrimonial de bens imóveis rurais, como se viu nestes autos, que não tem plantas, coordenadas, georreferenciamento etc., como um laudo descritivo de um imóvel rural.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DA ÁREA RURAL SUBSCRITO POR PROFISSIONAL COMPETENTE. DEFINIÇÃO DO VTN. MEIO HÁBIL A CONTRADITAR O VALOR DO SIPT.

Parece razoável considerar o valor do VTN apresentado no parecer técnico trazido pelo recorrente, que se encontra inclusive em linha com o valor utilizado pela fiscalização (SIPT), até porque o parecer foi subscrito por profissional competente e tende a apreciar as especificidades do imóvel auditado, o que não ocorre com o SIPT, que se assemelha a uma planta geral de valores.

Recurso provido em parte.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em DAR parcial provimento ao recurso para diminuir o Valor da Terra Nua Tributável (campo 18 - fl. 3), base de cálculo do lançamento, de R\$ 41.560.933,25 para R\$ 39.997.107,57. Vencida a Conselheira Núbia Matos Moura que negava provimento ao recurso.

Assinado digitalmente

GIOVANNI CHRISTIAN NUNES CAMPOS - Relator e Presidente.

EDITADO EM: 19/07/2012

Participaram do presente julgamento os Conselheiros Atilio Pitarelli, Carlos André Rodrigues Pereira Lima, Giovanni Christian Nunes Campos, Núbia Matos Moura, Roberta de Azeredo Ferreira Pagetti e Rubens Maurício Carvalho.

Relatório

Em face do contribuinte USINA AÇUCAREIRA ESTER S/A, CNPJ/MF nº 60.892.098/0001-60, já qualificado neste processo, foi lavrado, em 03/12/2007, auto de infração, decorrente da revisão da DITR-exercício 2003 do imóvel FAZENDA DO FUNIL - GLEBA C, código NIRF 3.835.054-8. Abaixo, discrimina-se o crédito tributário constituído pelo auto de infração, que sofre a incidência de juros de mora a partir do mês seguinte ao do vencimento do crédito:

IMPOSTO	R\$ 112.111,39
MULTA DE OFÍCIO	R\$ 84.083,54

Ao contribuinte foi imputada uma reavaliação do valor do VTN de R\$ 17.923.440,00 para R\$ 44.746.913,46, com a motivação que segue:

Valor da Terra Nua declarado não comprovado

Descrição dos Fatos:

Após regularmente intimado, o contribuinte não comprovou por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, o valor da terra nua declarado.

No Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), o valor da terra nua foi arbitrado, tendo como base as informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB. Os valores do DIAT encontram-se no Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido, em folha anexa.

Inconformado com a autuação, o contribuinte apresentou impugnação ao lançamento, dirigida à Delegacia da Receita Federal de Julgamento, quando apresentou laudo

técnico, confeccionado com a metodologia do método comparativo direto de dados de mercado, do qual os seguintes dados e informações são extraídos (fls. 37 a 89):

- área de preservação permanente de 1.650,0 hectares, sem registro da existência de área de reserva legal;
- lavoura de cana de açúcar de 4.717,35 hectares, em janeiro de 2003, conforme informações do proprietário (fl. 50);
- preço de mercado de R\$ 71.000.000,00 (terra nua+APP+benfeitorias civis + cultura de cana) e valor da terra nua de R\$ 33.000.000,00 no resumo da avaliação. No corpo do laudo, consta um valor da terra nua de R\$ 33.577.215,00, valor das terras APP 6.521.865,00, valor das benfeitorias (edificações e plantações) de R\$ 31.571.575,00 e um valor total da propriedade de R\$ 71.670.655,00 (fl. 51);
- considerando a inexistência de ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, não foi possível colher elementos comparativos suficientes, devendo o laudo ser enquadrado como parecer técnico. Houve a colheita de 04 eventos amostrais, obtidos junto às imobiliárias ABC e PISA;
- *“Para obtenção do valor unitário de terras no local foi feita uma pesquisa de mercado, por meio da qual realizou-se um tratamento dos dados e valores, resultando no preço unitário básico de R\$ 10.245,00/ha para área de terra nua, com data base de Jan /2008. Os valores retroagidos foram obtido com base na tabela 1. e 2. do IEA, resultando no preço unitário, básico de R\$ 5.766,18/ha para área de terra nua, e R\$ 3.964,66/ha para área de preservação permanente, com data base de Jan/2003”¹* (fl. 56 – transcrição do Laudo).

A 1ª Turma da DRJ/CGE, por unanimidade de votos, julgou procedente o lançamento, em decisão consubstanciada no Acórdão nº 04-18.099, de 10 de julho de 2009.

A decisão acima afastou o laudo técnico com a seguinte fundamentação (fl. 99):

(...)

Nestes Autos, não foi apresentado Laudo Técnico de Avaliação que atendesse as condições elencadas pela norma da ABNT, não havendo o que ser revisto no valor atribuído ao imóvel no lançamento.

Há de ser respeitado o disposto no item 9.2.15, alínea "b", que dispõe que, para enquadramento nos graus de fundamentação II e III, é obrigatório que o Laudo contenha, "no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados". Os dados de mercado coletados (no mínimo cinco) devem, ainda, se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, na data do fato gerador do ITR (1º de janeiro de 2003).

Ademais, o item 9.2.3.1 da NBR 14653-3 assevera que no caso de a maioria dos dados coletados se referir a opiniões (Conforme se verifica no Parecer, à f. 52, trata-se de "aferição de valores atuais" em que foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região"), ficará caracterizado o Grau de Fundamentação I.

É o caso de se reconhecer a incidência do item 9.1.2 da NBR 14653-3, que estipula que o laudo que não atende os requisitos mínimos deve ser considerado parecer técnico. Não há como, em sede de julgamento, acatar-se levantamento precário, inapto a alterar o valor atribuído no lançamento.

(...)

O contribuinte foi intimado da decisão *a quo* em 11/08/2009. Irresignado, interpôs recurso voluntário em 08/09/2009.

No voluntário, o recorrente alega, em síntese, que:

- I. apresentou laudo técnico confeccionado de acordo com a Norma ABNT 14653-3, no qual se apurou um valor de terra nua de R\$ 33.577.215,00, não havendo qualquer justificativa para a decisão recorrida rejeitar o laudo apresentado;
- II. o laudo acima aferiu uma área de APP de 1.645,0 hectares, diferente dos 531,6 hectares considerados pelo fisco, tendo havido, na espécie, a informação equivocada da APP na DITR, pois na época não havia um estudo técnico como o agora feito. Indo mais além, o laudo especificou corretamente o valor das benfeitorias e das culturas plantadas, o que influencia o valor da terra nua, com valores discrepantes daqueles considerados pelo fisco;
- III. “Portanto deve o lançamento impugnado ser devidamente revisado e retificado de forma a considerar todas as informações constantes do laudo técnico em anexo, especialmente os valores das benfeitorias, culturas e terra nua, bem como ainda a área de preservação permanente — APP - a fim de que o lançamento suplementar corresponda à realidade, de forma a atender os princípios da legalidade, capacidade contributiva, verdade real e às disposições da Lei Federal nº 9.396/1996” (fl. 119 – excerto do recurso voluntário – grifos do original);
- IV. é desnecessária a apresentação do ADA para as APP e áreas de utilização limitada, como se pode ver pelo art. 10, § 7º, da Lei nº 9.393/96, não se exigindo prévia comprovação.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Giovanni Christian Nunes Campos, Relator

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/06/2001

Autenticado digitalmente em 19/07/2012 por GIOVANNI CHRISTIAN NUNES CAMPOS, Assinado digitalmente em

19/07/2012 por GIOVANNI CHRISTIAN NUNES CAMPOS

Impresso em 17/10/2012 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Declara-se a tempestividade do apelo, já que o contribuinte foi intimado da decisão recorrida em 11/08/2009, terça-feira, e interpôs o recurso voluntário em 08/09/2009, dentro do trintídio legal, este que teve seu termo final em 10/09/2009, quinta-feira. Dessa forma, atendidos os demais requisitos legais, passa-se a apreciar o apelo, como discriminado no relatório.

Antes de tudo aqui não se apreciará a irresignação no tocante à majoração da área de preservação permanente – APP, a uma porque tal área não foi objeto de alteração pelo lançamento, o que impede, como regra, qualquer discussão a respeito no contencioso fiscal, que fica adstrito às controvérsias inauguradas a partir das alterações perpetradas pela fiscalização; a duas porque não há uma prova robusta nos autos que viesse a comprovar um erro de fato na declaração do ITR (DIAT/DIAC) auditada, o que poderia justificar a alteração das áreas declaradas nesta instância administrativa, pois não se pode considerar um mero parecer técnico para avaliação patrimonial de bens imóveis rurais, como se viu nestes autos, que não tem plantas, coordenadas, georreferenciamento etc., como um laudo descritivo de um imóvel rural, este sim um instrumento que descreve a geografia do imóvel e hábil para comprovar eventual erro de fato nas áreas declaradas.

Assim, rejeita-se toda a irresignação no tocante à APP trazida pelo recorrente, restringindo-se somente à discussão inaugurada pelo lançamento, qual seja, o valor da terra nua.

Apreciando os valores considerados no lançamento, vê-se que a autoridade lançadora considerou um valor do VTN de R\$ 5.991,74/hectare (R\$ 44.746.913,49 dividido pela área total de 7.468,1 hectares – fl. 3). O recorrente, por seu turno, considerou um VTN de R\$ 5.766,18/hectare para a área diversa da APP e R\$ 3.964,66/hectare para a área de APP.

Como a base de cálculo do ITR é o VTN tributável, este que exclui as avaliações das áreas de preservação permanente e utilização limitada (reserva legal e outras), como se pode ver pelo quadro de fl. 3, é irrelevante o valor das áreas de APP (e de utilização limitada) para cálculo do ITR. Tanto assim o é que se o imóvel auditado for tomado inteiramente por áreas de preservação permanente e utilização limitada, temos a área tributável igual a zero, o que também zera a base de cálculo do ITR.

Indo mais além, parece razoável considerar o valor do VTN de 5.766,18/hectare para as áreas sujeitas à tributação do ITR, como apresentado no Parecer técnico trazido pelo recorrente, que se encontra inclusive em linha com o valor utilizado pela fiscalização (SIPT), até porque o parecer foi subscrito por profissional competente e tende a apreciar as especificidades do imóvel auditado, o que não ocorre com o SIPT, que se assemelha a uma planta geral de valores. Aqui, registre-se, a legislação do ITR não obriga a apresentação de um laudo técnico de avaliação com fundamentação II, até porque se pode não conseguir coletar as amostras para tanto. O documento trazido pelo então impugnante, quando o experto informou que se tratava de um parecer e não de um laudo técnico, pelo fato de não se ter conseguido a quantidade de amostra mínima para a fundamentação exigida, não pode ser desconsiderado, pois, como já dito, avaliou com maior proximidade o imóvel, com informações de imobiliárias (2) e com dados do IEA, Instituto reconhecido por sua *expertise* nas coisas do campo.

Na linha acima, considerando o VTN de 5.766,18/hectare para uma área tributável de 6.936,5 hectares, esta como informado pelo recorrente na declaração de ITR

auditada, tem-se um VTN tributável de R\$ 39.997.107,57, que deve ser o Valor da Terra Nua Tributável, base de cálculo do ITR.

Por fim, são irrelevantes as considerações do recorrente sobre os valores das benfeitorias e das culturas (cana de açúcar), pois acima se considerou o VTN/hectare trazido no Parecer técnico pelo recorrente, implicando que a diferença do VTN, aqui e no laudo, decorreu apenas do afastamento da discussão da majoração da APP.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR parcial provimento ao recurso para diminuir o Valor da Terra Nua Tributável (campo 18 – fl. 3), base de cálculo do lançamento, de R\$ 41.560.933,25 para R\$ 39.997.107,57.

Assinado digitalmente

Giovanni Christian Nunes Campos