



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 11080.720116/2007-17
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2401-007.702 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 4 de junho de 2020
Recorrente COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO - CORSAN
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO. CRITÉRIO ADOTADO PELA AUTORIDADE LANÇADORA. AUSÊNCIA DE CORRELAÇÃO COM O IMÓVEL RURAL.

É improcedente o lançamento fiscal quando o preço de mercado de terras atribuído de ofício, em detrimento ao VTN declarado pelo contribuinte, é despidido de correlação com as características do imóvel rural.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess - Relator

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

Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (DRJ/CGE), por meio do Acórdão nº 04-17.446, de 24/04/2009, cujo dispositivo considerou procedente o lançamento, mantendo a exigência do crédito tributário lançado (fls. 92/97):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS.

Na esfera administrativa não é cabível a discussão quanto à legalidade e/ou constitucionalidade de dispositivos da legislação em vigor.

VALOR DA TERRA NUA.

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua aceito pela fiscalização, como previsto em Lei, se não existir comprovação que justifique reconhecer valor menor.

Lançamento Procedente

Para o **exercício de 2005**, foi emitida a **Notificação de Lançamento nº 10101/00031/2007**, relativa ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), acrescido de juros e multa de ofício, decorrente do procedimento de revisão da declaração do imóvel “**E.T.E. Cachoeirinha/Gravataí**”, localizado no município de Cachoeirinha (RS), cadastro fiscal sob o nº 3.427.811-7 e área total de 143,9 ha (fls. 32/35).

A fiscalização tributária procedeu ao arbitramento do **Valor da Terra Nua (VTN)**, pelos seguintes motivos (fls. 33):

(...)

O contribuinte foi intimado a comprovar o valor da terra nua declarado. Apresentou dois Pareceres Técnico. No primeiro, alegando que não existe mercado de estações de tratamento de esgotos, conclui que o valor do terreno o valor histórico, pago em sua aquisição, R\$ 423.500,00 (R\$ 2.943,02/ha). No segundo Parecer, analisando o comportamento do mercado imobiliário nos entorno/proximidades da Estação de Tratamento de Esgoto, chega a um valor de R\$ 23.954,00/ha. De acordo com este Parecer, nova pesquisa de mercado, realizada na presente data, indica que este valor reflete bem a realidade mercadológica atual local para glebas desta tipologia. O SIPT (Sistema de Informação de Pregos de Terra) indica como valor de referência, para o município de Cachoeirinha, exercício 2005, o valor de R\$ 50.059,44/ha. Assim, para arbitramento do valor do imóvel, aceitou-se o valor do segundo Parecer Técnico, que é R\$ 23.954,00/ha. O valor da terra nua arbitrado é de R\$ 3.446.980,60.

(...)

Cientificado da autuação em 24/09/2007, o contribuinte impugnou a exigência fiscal (fls. 37/38 e 42/47).

Intimado por via postal em 22/07/2009 da decisão do colegiado de primeira instância, o recorrente apresentou recurso voluntário no dia 21/08/2009, conforme carimbo de protocolo, no qual repisa os argumentos de fato e de direito de sua impugnação, a seguir resumidos (fls. 99/101 e 102/109):

(i) a avaliação feita por profissional habilitado integrante do quadro técnico da empresa recorrente é aquela que reflete com maior precisão o preço das terras do imóvel, considerando que não existe mercado imobiliário de compra e venda para a gleba rural;

(ii) um segundo parecer foi apresentado para a fiscalização tributação somente para demonstrar as condições do entorno da estação de tratamento de esgoto, sobretudo as valorizações/desvalorizações dos imóveis próximos, a maior parte destinados a empreendimentos imobiliários, e, dessa forma, o documento não constitui parâmetro para a avaliação específica do preço das terras do imóvel rural;

(iii) o lançamento fiscal afrontou os princípios da capacidade contributiva, vedação ao confisco e moralidade;

(iv) constituiu direito fundamental do contribuinte a apreciação dos argumentos de inconstitucionalidade na esfera administrativa; e

(v) a título de fato superveniente e documento novo, a recorrente junta aos autos declaração da Secretaria da Fazenda do Município de Cachoeirinha (RS), dando conta de que o imóvel está localizado em área urbana.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Cleberson Alex Friess, Relator

Admissibilidade

Uma vez realizado o juízo de validade do procedimento, verifico que estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário e, por conseguinte, dele tomo conhecimento.

Julgamento em Conjunto

Nesta mesma sessão do colegiado, estão sendo julgados em conjunto os processos administrativos nº 11080.720104/2007-92, 11080.720111/2007-94 e 11080.720116/2007-17, relativos aos exercícios de 2003 a 2005, decorrentes de revisão das declarações de ITR apresentadas para o imóvel E.T.E. Cachoeirinha/Gravataí.

Mérito

Antes de qualquer coisa, é oportuno reforçar que o imóvel rural de 143,9 ha, objeto do procedimento de revisão de declaração, abriga a Estação de Tratamento de Esgotos do município de Cachoeirinha (RS). Está localizado dentro da bacia de retardo do rio Gravataí, o que limita seu aproveitamento econômico para outros fins.

A autoridade fiscal entendeu que havia subavaliação do VTN declarado, ou seja, não refletia o preço de mercado das terras apurado em 01/01/2005. Por isso, intimou o contribuinte para apresentar laudo de avaliação, em conformidade com a NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), para efeito de comprovação do valor fundiário menor do imóvel (fls. 03/04).

Em atendimento à intimação fiscal, a empresa apresentou 2 (dois) pareceres técnicos (fls. 06/19 e 20/26).

No primeiro documento, subscrito pela engenheira Vera Lúcia de C6, CREA 29.588/RS, assegurou o profissional a falta de mercado imobiliário na região para o imóvel rural, haja vista a existência de áreas de charco, várzeas, banhados ou inundáveis em grande parte, durante vários meses no ano, não podendo ser destinado a outro uso distinto do tratamento de resíduos cloacais.

Em consequência, o VTN deveria corresponder ao preço histórico das terras, pago na data de aquisição, devidamente atualizado. O cálculo resultou na importância de R\$ 2.943,02/ha, exatamente o valor declarado para o exercício de 2005.

O segundo parecer técnico, de lavra do engenheiro Dorval Antônio Corrêa, CREA 44.943/RS, teve a finalidade de estudar o comportamento do mercado imobiliário no entorno/proximidades da estação de tratamento de esgotos. Chegou-se ao valor de R\$ 23.954,00/ha.

Ao consultar os dados do Sistema de Preços de Terras (SIPT), o valor de referência para o município de Cachoeirinha (RS), exercício de 2005, correspondia a R\$ 50.059,44/ha. Na etapa seguinte, sem maiores esclarecimentos, a autoridade tributária acolheu o valor de R\$ 23.954,00/ha para o arbitramento do VTN do imóvel rural, extraído do último parecer mencionado (fls. 33).

Pois bem. A metodologia de arbitramento adotada pelo agente tributário incorre em duas irregularidades que torna o lançamento fiscal imprestável.

O arbitramento do VTN, com base no SIPT, advém de expressa previsão na lei e exige a apuração do preço de mercado levando em consideração as potencialidades e restrições para o uso da terra, no município onde se localiza o imóvel rural, a partir de levantamentos realizados pelas secretarias de agricultura dos estados e municípios.

Com efeito, o requisito da aptidão agrícola está previsto no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, c/c art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, com a redação da Medida Provisória nº 2.183-56, de 24 de agosto de 2001:

Lei nº 9.393, de 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.

(...)

Lei nº 8.629, de 1993:

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:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola; (DESTAQUEI)

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e anciandade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

(...)

Entretanto, a fiscalização tomou como parâmetro de referência o VTN médio das declarações de ITR referentes aos imóveis localizados no município de Cachoeirinha (RS), equivalente a 50.059,44/ha. Dessa forma, restou inobservado o critério legal da aptidão agrícola para estimar o preço da terra do imóvel rural, com base em informações prestadas pelos estados ou municípios (fls. 27).

Nessa mesma linha de raciocínio, a firme jurisprudência da 2ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais deste Tribunal Administrativo:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2003

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO DAS DITR. AUSÊNCIA DE APTIDÃO AGRÍCOLA.

Incabível a manutenção do arbitramento com base no SIPT, quando o VTN é apurado adotando-se o valor médio das DITR do Município, sem considerar a aptidão agrícola do imóvel.

Considerando a apresentação do Laudo de avaliação pelo Contribuinte, deve ser considerado o Valor da Terra nua nele constante.

(2ª Turma da CSRF, Acórdão nº 9202-007.331, de 25/10/2018, relatora conselheira Ana Cecília Lustosa da Cruz).

Além disso, o valor de R\$ 23.954,00/ha, extraído do segundo parecer técnico e adotado pela fiscalização para fins de arbitramento do VTN, não é um indicador fidedigno para a valoração do preço da terra do imóvel rural.

De fato, a elaboração do documento pelo engenheiro civil Dorval Antônio Corrêa é parte dos estudos relacionados a preços de áreas localizadas no entorno da “E.T.E. Cachoeirinha/Gravataí”, e não uma avaliação das terras pertencentes ao imóvel rural, considerando as suas condições particulares desfavoráveis.

É de clareza solar que o propósito do parecer técnico foi a análise da influência da estação de tratamento de esgoto, cuja operação, em grande parte, é altamente insalubre, na valorização e/ou desvalorização dos preços de mercado para a negociação de imóveis vizinhos ou próximos.

Para melhor exame do conteúdo do parecer, cabe a transcrição de alguns parágrafos do documento técnico (fls. 22/23):

(...)

E aqui já aparecem os primeiros indícios de que a presença de ETE em zona de vizinhança tipicamente agro-pastoril, que não tem nenhum potencial para expansão urbana, loteamentos, nem a médio nem a longo prazos, simplesmente por flagrante inviabilidade técnica, econômica e legal, não implica em perda de valor nos imóveis do entorno, na micro e muito menos na macro vizinhança.

Por outro lado, as pesquisas imobiliárias desenvolvidas no bairro residencial denominado Parque da Matriz resultaram em indícios de influências desvalorizantes da presença próxima da ETE, apesar de localizado do outro lado da free-way, indicando que este limitador físico não é suficiente para isolar os efeitos negativos (odores) da vizinha estação. Odores estes que indicam problemas operacionais da estação, que não deveriam ocorrer neste nível, e cujas causas e correções já estão na pauta da Corsan.

O Laudo de Avaliação Judicial das áreas desapropriadas, elaborado e concluído em março/1999, de autoria do Perito Oficial Engº Fernando Petersen Júnior, e que teve o acompanhamento e a participação integral do profissional que assina este Parecer Técnico (Engº Dorval Corrêa — CONENGE), na condição de Assistente Técnico da CORSAN, desenvolveu ampla pesquisa de dados de mercado de terrenos e glebas localizadas na macro-região de influência.

Ao fim e ao cabo foram catalogadas 62 (sessenta e duas) ocorrências de mercado envolvendo ofertas e compra e venda de áreas de terra ao longo do macro eixo freeway-Cachoeirinha-Gravataí. Esta ampla e abrangente amostra sustentou a inferência de modelo comportamental seguramente representativo do mercado estudado, contemplado todas as variáveis efetivamente explicativas da formação do valor unitário de terras no local, em R\$ por hectare.

O trabalho demonstrou que o valor do hectare para a terra desapropriada do sr. Heitor, com 50 hectares era de, em março/1999, R\$ 12.429,00/ha. Este valor, atualizado para a presente data pelo indicador imobiliário CUB/SINDUSCON, atinge a R\$ 23:954,00/ha.

Nova pesquisa de mercado, realizada na presente data, indica que este valor reflete bem a realidade mercadológica atual local para gebas desta tipologia, de modo que não se detectou influência desvalorizante da presença da ETE. (DESTAQUEI)

(...)

À vista dos equívocos cometidos pela fiscalização tributária, não há outra decisão senão restabelecer o VTN declarado pelo contribuinte, que consta do parecer técnico da engenheira Vera Lúcia de C6.

Por absoluta desnecessidade para o deslinde do feito, deixo de analisar os demais argumentos trazidos no recurso voluntário contra a pretensão fiscal e o acórdão de primeira instância.

Conclusão

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso voluntário e DOU-LHE PROVIMENTO para tornar insubsistente a notificação de lançamento.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess