



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 11080.720122/2007-74
Recurso Voluntário
Acórdão nº **2401-007.126 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária**
Sessão de 05 de novembro de 2019
Recorrente HELENA BEATRIZ GUTHEIL GONÇALVES
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2003

VALOR DA TERRA NUA. AVALIAÇÃO. PROVA INEFICAZ.

A avaliação de imóvel rural elaborada em desacordo com as prescrições da NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é ineficaz para afastar o valor da terra nua arbitrado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier – Relatora e Presidente

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleber Alex Friess, Rayd Santana Ferreira, Jose Luis Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite, Marialva de Castro Calabrich Schlucking, Andrea Viana Arrais Egypto, Wilderson Botto (suplente convocado) e Miriam Denise Xavier (Presidente).

Relatório

Trata-se de Notificação de Lançamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, que apurou imposto devido por apuração incorreta do imposto, acrescido de juros de mora e multa de ofício, referente ao imóvel denominado "Fazenda Rincão de São Braz Banhado", cadastrado na RFB, sob o nº 0.516.430-3, com área de 1.560,0 ha, localizado no Município de Viamão – RS, em virtude de valor da terra nua (VTN) declarado não comprovado.

Consta da Notificação de Lançamento que o Valor da Terra Nua – VTN declarado foi alterado, aceitando-se o valor do laudo apresentado:

A contribuinte foi intimada a apresentar laudo técnico que comprovasse o valor da terra nua declarado. A contribuinte compareceu em 26-09-2007 e apresentou Laudo de Avaliação, que foi analisado pela fiscalização. A análise mostrou que para obter o valor final, o avaliador usou uma premissa incorreta. Dentro do Laudo, o avaliador utiliza o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, que classifica 8 classes de uso, e faz o levantamento da área do imóvel de acordo com este manual (por exemplo, de acordo com o laudo 50,75% da área total é da Classe I). Estas classes ordenam de maneira decrescente a qualidade do solo e vincula cada classe a um índice redutor (por exemplo, classe I, índice 1; classe IV, índice 0,295). Esta pequena exposição da classificação do uso da terra é necessária, pois o avaliador depois de obter o valor médio (usou 6 valores de propriedades pesquisados no mercado), aplica os índices mencionados sobre o valor médio para obter o valor final (ver folha Anexo I, no processo que acompanha a presente notificação). No entanto, no entendimento da fiscalização, estes índices não podem ser utilizados. Para as propriedades pesquisadas não foi feito a classificação do uso da terra. Ao aplicar os índices sobre o valor médio, o avaliador está partindo da premissa que as propriedades pesquisadas possuem 100% da área na classe I, e consequentemente reduzindo incorretamente o valor médio. O SIPT (Sistema de Informação de Preços de Terra), informa para o município de Viamão, no exercício de 2003 o valor de R\$5.611,55/ha. O tratamento estatístico dos valores pesquisados situam o preço na faixa de R\$3.849,08/ha a R\$4.770,25/ha, média R\$ 4.309,67/ha. Assim, acata-se o Laudo apresentado, arbitrando o valor pelo limite superior apresentado, R\$4.770,25/ha. O valor total da terra nua, para fins de declaração é de R\$ 7.441.590,00.

Em impugnação apresentada o contribuinte alega que a lei não exige que o laudo seja feito conforme NBR 14.653-3 e que a metodologia usada foi correta.

A DRJ/CGE, julgou improcedente a impugnação, conforme Acórdão 04-19.040, assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

Valor da Terra Nua - VTN

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua informado no Laudo de Avaliação apresentado pelo contribuinte na fase preliminar de intimação, se não existir outro documento que justifique reconhecer valor menor que o inicialmente declarado.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificado do Acórdão em 23/12/09, o contribuinte apresentou recurso voluntário em 21/1/10, que contém, em síntese:

Explica que o avaliador utilizou o critério previsto na NBR 14653-3:2004, onde estabelece que as terras sejam enquadradas segundo o sistema de classificação da capacidade de uso das terras, conforme Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III Aproximação.

Afirma que o enquadramento se dá única e exclusivamente por esses índices, critérios e fórmulas, que fundamentam o laudo; portanto, se não são aceitos no laudo, não pode ser acatado fora do mesmo, sob pena de ter-se um valor e dois critérios diferentes.

Critica o critério utilizado pela fiscalização, que buscou o maior valor por hectare, e a decisão recorrida, ao afirmar que o contribuinte não apresentou um laudo de avaliação justificando valor menor. Aduz que utilizar-se do maior valor por hectare considerado no sistema por amostragem valorativa é desnaturá-lo, que se o valor não é do gosto do fiscal, que se utilize outros critérios, mas jamais retirar um dado de um contexto específico e científico, para adotá-lo como valor válido, fora desse contexto.

Cita decisões do antigo Conselho de Contribuintes, afirmando ser pacífico que basta o laudo pericial de conformidade com a ABNT para que seja admitido como tal.

Reafirma que o critério do laudo está em conformidade com o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras e o critério do fiscal não tem nenhuma base técnica. Se o laudo não serve para basear a pretensão da recorrente, não pode servir para a autuação fiscal.

Aduz que as decisões administrativas não exigem a necessidade de outras provas além do laudo apresentado.

Requer seja dado provimento ao recurso para que seja admitido o VTN constante do laudo de avaliação.

É o relatório.

Voto

Conselheira Miriam Denise Xavier, Relatora.

ADMISSIBILIDADE

O recurso voluntário foi oferecido no prazo legal, portanto, deve ser conhecido.

MÉRITO

Cinge-se a discussão quanto ao critério utilizado no laudo para avaliação do VTN.

A Lei 9.393/96, na redação vigente à época dos fatos geradores, assim dispõe:

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:

[...]

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.

A utilização dos dados relativos ao SIPT para o lançamento de ofício está prevista no art. 14 da Lei 9.393/96, acima citado.

O SIPT, aprovado pela Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, é alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura ou entidades correlatas, e com os valores de terra nua da base de declarações do Imposto Territorial Rural (ITR), não se constituindo em parâmetro alheio à realidade da região em que localizado o imóvel.

Uma vez constatada a subavaliação do VTN utilizado pelo contribuinte, cabe ao sujeito passivo a apresentação de laudo de avaliação do imóvel nos termos da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata das regras de avaliação de bens imóveis rurais, preferencialmente com fundamentação e grau de precisão II, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) registrada no CREA, com vistas a contrapor o valor obtido no SIPT.

O contribuinte declarou para o exercício 2003, o valor do VTN correspondente a R\$ 2.598,95/ha, ao passo que o valor verificado com base no SIPT para o imóvel localizado no município de Viamão, em 2003, era de R\$ 5.611,55/ha.

Diante da evidente discrepância dos valores (o valor declarado representa menos da metade do valor do SIPT), o contribuinte foi intimado a apresentar laudo técnico que demonstrasse o VTN utilizado.

No caso, os valores do SIPT foram citados nos autos, mas dispensaram-se maiores demonstrações, pois foi utilizado o valor indicado pelo laudo.

Contudo, verificou a fiscalização que o engenheiro subscritor do laudo partiu de uma premissa equivocada: **enquanto que para o imóvel rural do contribuinte fez o levantamento da área de acordo com a classificação do uso da terra** (por exemplo, de acordo com o laudo 50,75% da área total é da Classe I), segregando-a em classes que ordenam de maneira decrescente a qualidade do solo e vincula cada classe a um índice redutor (por exemplo, classe I, índice 1; classe IV, índice 0,295), **para as propriedades pesquisadas não foi feita referida classificação do uso da terra.**

Conforme item 7 do laudo, utilizou-se o método direto comparativo de mercado, segundo o qual **devem ser considerados bens com os mesmos atributos, como a capacidade de uso do solo**, características de relevo e textura, formas de acesso e localização.

Vê-se que consta do referido item 7 do laudo que o valor médio encontrado corresponde a classe I da capacidade de uso do solo, correspondente ao índice máximo de 1,0, ou seja, considerou-se que 100% da área dos imóveis pesquisados pertenceriam a classe I do levantamento da capacidade de uso da terra. **Para nenhum dos imóveis pesquisados foi avaliada a classificação do uso da terra.**

Desta forma, um determinado imóvel utilizado na amostra poderia ter apenas parte da área na classe I, logo, teria um valor de VTN mais baixo, exatamente por isso. Quando o avaliador afirma que toda a área é classe I, ele está subavaliando o valor correto do VTN da região.

Este fato compromete a qualidade da amostra e a força comprovadora como laudo técnico, pois não se pode comprovar que o perfil da amostra pesquisada é o adequado à realidade do imóvel do contribuinte ora em análise, não havendo aderência (qualidade de ajuste). Assim, a

variável explicativa não contribui de forma decisiva na formação do valor, ao contrário do afirmado no laudo.

Isso, por si só, seria suficiente para desqualificar o laudo, o que permitiria ao fiscal autuante apurar o VTN com base no SIPT. Contudo, optou a fiscalização por considerar parcialmente o laudo, desconsiderando os fatores de ponderação apresentados e atribuindo ao VTN (que considerou subavaliado) o valor do limite superior encontrado no laudo, mais benéfico ao contribuinte que o valor apresentado pelo SIPT.

Isso porque, no caso de insuficiência de informações que permitam a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado, o trabalho realizado não será classificado quanto à fundamentação e à precisão, mas pode ser considerado um parecer técnico (item 9.1.2 da NBR 14.653-3), para fins de apuração do VTN.

Sendo assim, não tendo o contribuinte se desincumbido satisfatoriamente da prova do valor da terra nua da propriedade rural em questão, deixando de estabelecer que o valor apresentado é, indubitavelmente, o mais adequado para refletir o preço de mercado na data do fato gerador, deve ser mantida a avaliação fiscal efetuada com base no citado art. 14 da Lei 9.393/96.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, voto por conhecer do recurso voluntário, e, no mérito, negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier