



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 11845.000196/2007-00
Recurso Especial do Contribuinte
Acórdão nº 9202-009.042 – CSRF / 2ª Turma
Sessão de 22 de setembro de 2020
Recorrente WARRE ENGENHARIA E SANEAMENTO EIRELI
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE 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 levar-se em conta a aptidão agrícola do imóvel.

No caso, deve prevalecer o valor apurado com base em laudo de avaliação apresentado pelo contribuinte.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial e, no mérito, em dar-lhe provimento parcial para que seja considerado como VTN o valor de R\$ 513.640,86, conforme laudo de avaliação.

(assinado digitalmente)

Maria Helena Cotta Cardozo - Presidente em Exercício

(assinado digitalmente)

Mário Pereira de Pinho Filho - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros Mário Pereira de Pinho Filho, Ana Cecília Lustosa da Cruz, Pedro Paulo Pereira Barbosa, João Victor Ribeiro Aldinucci, Maurício Nogueira Righetti, Marcelo Milton da Silva Risso, Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri e Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente em Exercício). Ausente a conselheira Ana Paula Fernandes, substituída pelo conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso (suplente convocado).

Relatório

O presente processo trata de exigência de Imposto Territorial Rural (ITR) do exercício de 2005, acrescido de multa de ofício e juros de mora, relativo ao imóvel denominado “Lotes 19 e 20” (NIRF 6.137.248-0), localizado no Município de Campos Lindos/TO, tendo em vista a rejeição do VTN declarado, tendo sido arbitrado com base nos dados do SIPT (Sistema de Preços de Terras) da Receita Federal, que, para área situada naquela localidade, apresentava o preço médio do hectare obtido a partir de valores informados nas Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR).

Em sessão plenária de 06/12/2018, foi julgado o Recurso Voluntário, prolatando-se o Acórdão nº 2402-006.855 (fls. 188/199), assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

DO VALOR DA TERRA NUA

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT, por falta de documentação hábil (Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, em consonância com as normas da ABNT NBR 14.6533), demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel e a existência de características particulares desfavoráveis, que pudessem justificar a revisão do VTN declarado.

A decisão foi assim registrada:

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer parcialmente do recurso voluntário para, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

Cientificado do Acórdão de Recurso Voluntário em 26/03/2019 (ciência pessoal - fl. 205), o sujeito passivo interpôs, tempestivamente, em 08/04/2019 (Termo de Solicitação de Juntada de fl. 212), o Recurso Especial de fls. 214/243, com fundamento no art. 67, do Anexo II, do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 256, de 2009.

Ao Recurso Especial foi dado seguimento parcial, conforme despacho de 26/07/2019 (fls. 293/310), para fins de rediscussão da matéria:

- impossibilidade de utilização do VTN médio declarado por município, extraído do SIPT, para fins de arbitramento.

Admitiu-se como paradigma, para a comprovação do dissídio jurisprudencial, o Acórdão 2801-02.424, cuja ementa transcreve-se:

Acórdão 2801-02.424

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR

Exercício: 2003

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal as informações constantes no Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretaria 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.

Em seu apelo, o Contribuinte apresenta as seguintes alegações:

- o acórdão ora recorrido determinou que fosse mantido o VTN arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT. Ocorre que não houve SIPT na localização do imóvel naquele exercício, conforme comprova a fl. 16 dos autos. Nesse exercício, limitou-se ao VTN médio apurado a partir do universo de DITR apresentadas;

- a Recorrente no item 2.1. do Recurso Voluntário informou que foi usado, no arbitramento, a média dos VTNs declarados na região;

- questiona a manutenção do VTN arbitrado pela fiscalização com base no SIPT, ante a constatação de que não houve SIPT na localização do imóvel naquele exercício;

- destaca que o acórdão paradigma foi prolatado no processo n.º. 10746.720029/2007-26, que possui contribuinte e matéria absolutamente idênticos ao processo em tela e que, o imóvel objeto de autuação se encontra vizinho ao imóvel objeto de autuação do processo em tela. No entanto, no referido processo a Recorrente teve seu recurso voluntário provido e no processo em tela não, isso porque no acórdão paradigma os julgadores notaram que não houve SIPT na localização do imóvel naquele exercício e que foi usado o VTN médio das DITRs daquela região, sendo que na mesma não é possível a generalização no tocante ao critério da capacidade potencial da terra;

- ressalta que a mesma situação ocorreu nos processos n.ºs. 10746.720036/2007-28 e 10746.720041/2007-31, que foram julgados pela 1ª Turma Especial da Segunda Seção de Julgamento desse Conselho, prolatando os respectivos acórdãos 2801-02.423 e 2801-02.422, que tiveram a mesma redação do acórdão paradigma. Nestes, a PGFN interpôs Recursos Especiais, os quais não foram admitidos, ou seja, os referidos acórdãos foram mantidos.

O processo foi encaminhado à PGFN em 06/01/2020 (Despacho de Encaminhamento de fl. 318) e, em 10/01/2020 (Despacho de Encaminhamento de fl. 400), foram oferecidas as Contrarrazões de fls. 319 a 329, com os seguintes argumentos:

- o VTN declarado pelo contribuinte (apenas R\$ 3,68 por hectare) é realmente muito baixo e encontra-se abaixo da média dos VTN da região, conforme admite o próprio impugnante, ao argumentar que suas terras estão fora da área mais valorizada, o altiplano a leste da cidade, com glebas mais planas, de melhor qualidade de solo e com grandes plantações de soja;

- caracterizado o baixo valor da terra nua declarada (VTN declarado), e não tendo a autoridade fiscal em mãos os documentos de prova solicitados ao contribuinte – laudo técnico de avaliação, que não foi apresentado tempestivamente - só restava atribuir novo valor ao VTN

para efeito de cálculo do ITR, o que foi realizado em obediência ao disposto no art. 14 da Lei nº 9393/1996;

- o valor arbitrado pela autoridade fiscal foi com base no valor médio apurado no universo das DITR/2005 referentes aos imóveis rurais localizados no município de Campos Lindos – TO, correspondendo assim à média dos valores (VTN) informados pelos próprios contribuintes nas suas DITR/2005;

- o procedimento fiscal observou o disposto na legislação de regência da matéria, mais especificadamente o já referido art. 14 da Lei nº 9.393/96, que dispõe que ao fiscal, para fins de lançamento de ofício, cabe considerar informações sobre os preços de terras constantes de Sistema instituído pela Receita Federal – no caso, o SIPT;

- não tendo sido apresentado o documento exigido para comprovar o Valor da Terra Nua (laudo técnico de avaliação), conforme descrito na intimação inicial, só restava à autoridade fiscal arbitrar o VTN, considerando o irrisório valor declarado, efetuando de ofício o lançamento do imposto suplementar apurado, acrescido das cominações legais, sob pena de responsabilidade funcional.

Voto

Conselheiro Mário Pereira de Pinho Filho - Relator

O Recurso Especial interposto pelo Contribuinte é tempestivo, e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, portanto deve ser conhecido. Foram oferecidas Contrarrazões também tempestivas.

O presente processo trata de exigência de Imposto Territorial Rural (ITR) do exercício de 2005, acrescido de multa de ofício e juros de mora, relativo ao imóvel denominado “Lotes 19 e 20” (NIRF 6.137.248-0), localizado no Município de Campos Lindos/TO

Relativamente à matéria objeto do presente recurso - arbitramento com base no VTN médio -, assim dispõe o art. 14, § 1º, da Lei nº 9.396, 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.** (g.n.)

E o art. 12, da Lei nº 8.629, de 1993, ao tempo da edição da Lei nº 9.393, de 1996, tinha a seguinte redação:

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) capacitação potencial da terra;

c) dimensão do imóvel. (g.n.)

Com as alterações da Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001, a redação do art. 12, da Lei nº 8.629, de 1993, 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:

I – localização do imóvel;

II – aptidão agrícola;

III – dimensão do imóvel;

IV – área ocupada e ancianidade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (g.n.)

Destarte, verifica-se que, no caso em tela, uma vez que foi adotado o valor médio das DITR do município do imóvel (tela do SIPT de e-fl. 17 e descrição do Auto de Infração de e-fl. 13), não foi atendida a determinação legal, no sentido de se considerar sua aptidão agrícola.

Não obstante, o VTN declarado na DIAT do exercício 2005 (fls. 9/10), de R\$ 20.000,00, é muito inferior ao valor informado na Declaração de Imposto de Renda da Contribuinte no mesmo exercício (R\$ 198.801,28). Isso denota que, de fato, a base de cálculo informada para a determinação do ITR foi subavaliada, tendo em vista ser inferior ao valor que, em tese, representa o custo de aquisição do imóvel rural.

Por outro lado, a empresa apresenta laudo técnico às fls. 37/54, o qual foi desconsiderado pela decisão recorrida sob os seguintes argumentos:

Assim, percebe-se claramente do laudo apresentado pelo recorrente que embora ele tenha seguido a Norma ABNT 1465-3, o que ele faz, em verdade, não foi a avaliação do imóvel do recorrente e, mais precisamente, da terra nua, como deveria, mas sim a avaliação de um possível e eventual empreendimento naquele imóvel, de um projeto de negócio a ser desenvolvido naquele imóvel.

Corroborar essa conclusão o fato de esse "método" (ou "indicador", o Valor Presente Líquido VPL) é descrito, justamente, no item 8.3 da NBR 14653-4, que trata,

exatamente, da Avaliação de Bens Empreendimentos, cuja utilização é recomendada pela NBR 14653-3, como dito acima, na avaliação de empreendimentos de base rural.

8.3.1 Valor presente líquido Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

Assim, não se está, aqui, questionando a validade do método utilizado, mas sim o fato objetivo de que o laudo não trouxe o valor da terra nua, que é o que realmente importa para a apuração do tributo a ser recolhido pela recorrente e deveria ter sido perseguido no trabalho desenvolvido pelo avaliador.

Desse modo, entendo que tem razão a decisão recorrida quando diz que o laudo não conclui trazendo um valor para a gleba rural, o que deveria ser o seu objeto, qual seja mostrar o valor da terra nua, a preços de 01/01/2005, de modo que a autoridade fiscal pudesse verificar se o VTN declarado estava correto.

Com todo o respeito, também entendemos, tal como o julgador de primeira instância, que não é de competência legal do avaliador concluir, no laudo, se cabe ou não recair sobre o imóvel rural alguma tributação. O que o laudo deveria ter feito, de fato, era apurar, dentro das regras da NBR 14.6533, o valor da terra nua, qualquer que fosse, devidamente justificado e comprovado, o que não fez.

Concluir que não cabe nenhuma tributação sobre o imóvel em questão é o mesmo que dizer que o imóvel do recorrente não tem valor nenhum ou, em outras palavras, que tem valor igual a ZERO, o que, evidentemente, não é verdade.

Com efeito, para a avaliação do empreendimento rural constante do laudo pelo método eleito, o avaliador procedeu à avaliação do imóvel do recorrente valendose, exatamente, do Método Comparativo (o que havia dito ser inadequado), e chegou a um valor para o imóvel, qual seja R\$ 462.276,77, que constou do laudo como investimento do recorrente no hipotético empreendimento avaliado.

De fato, assiste razão ao Colegiado Ordinária quanto à conclusão de que é absolutamente inadequado constar do laudo de avaliação se cabe ou não recair tributação sobre determinado imóvel rural. Esse tipo de conclusão decorre da utilização de metodologia que não se presta especificamente a determinar o valor da terra nua. Como dito no voto condutor da decisão desafiada, o que se fez foi a *“avaliação de um possível e eventual empreendimento naquele imóvel, de um projeto de negócio a ser desenvolvido”*, concluindo-se por sua inviabilidade.

Do mesmo modo, não há como discordar o apontamento feito no julgado desafiado de que *“Concluir que não cabe nenhuma tributação sobre o imóvel em questão [como se fez no laudo] é o mesmo que dizer que o imóvel do recorrente não tem valor nenhum ou, em outras palavras, que tem valor igual a ZERO”*, sobretudo em se tratando de bem cujo custo de aquisição informado na Declaração do Imposto de Renda foi, como dito, de R\$ 198.801,28.

Além do que, utilizando-se do método comparativo, o próprio laudo de avaliação estabelece que o valor total do imóvel equivale a R\$ 513.640,86 (vide planilha de fl. 48). Desse modo, tendo em conta a inadequação do método utilizado pela fiscalização (adoção do valor

médio das DITR do município do imóvel, sem se considerar sua aptidão agrícola), entendo que se deve considerar o valor trazido no laudo (R\$ 513.640,86), com a ressalva de que não será subtraída a depreciação de 10% aplicada sobre esse valor, em virtude da hipotética ocupação de parte do imóvel por posseiros, considerando-se esse fatos dessa natureza não interferem no cálculo do VTN do imóvel, tampouco na tributação que lhe é aplicável.

Conclusão

Diante do exposto, conheço do Recurso Especial interposto pela Contribuinte e, no mérito, dou-lhe provimento parcial para que seja considerado como VTN o valor de R\$ 513.640,86, conforme aferido no laudo de avaliação.

(assinado digitalmente)

Mário Pereira de Pinho Filho