



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13161.720100/2007-30
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2401-007.224 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 03 de dezembro de 2019
Recorrente SBARAINI AGROPECUÁRIA SA IND. E COM.
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA - VTN. 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.

A não apresentação de laudo conforme a NBR 14653-3 ou substitutivo que preencha os mesmos requisitos, não constitui elemento válido e idôneo para rever o Valor da Terra Nua arbitrado pelo SIPT em imóvel rural com Aptidão Agrícola.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, negar provimento ao recurso voluntário. Vencido o conselheiro Rayd Santana Ferreira, que dava provimento ao recurso.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier – Relatora e Presidente

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleberson 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, acrescido de juros de mora e multa de ofício, referente ao imóvel denominado "Cambarembé, Cecy Primavera Nova Olinda", cadastrado na RFB, sob o nº 0.990.999-0, com área de 12.384,0 ha, localizado no Município de Amambá – MS, em virtude de: a) área ocupada com benfeitorias úteis à atividade rural não comprovada (glosa do

valor declarado de 92,0 ha, o que alterou o grau de utilização de 100 para 99,1); e b) valor da terra nua declarado (VTN) não comprovado (alterado de R\$ 3.398.000,00 para 48.710.358,72).

Consta da descrição dos fatos que o contribuinte foi intimado a apresentar laudo de avaliação do imóvel, conforme NBR 14653-3, grau de precisão II, contendo a apuração do Valor da Terra Nua – VTN. No documento apresentado consta apenas um dado de mercado, referente a uma informação de órgão oficial, assim, o VTN foi apurado tendo como base as informações do Sistema de Preços de Terra – SIPT da RFB, considerando os valores informados pela Prefeitura do Município.

Em impugnação apresentada o contribuinte alega que o laudo comprova a área de benfeitorias de 42,9 ha e que apresenta novo laudo contendo três dados de mercado para comprovar o VTN.

A DRJ/CGE julgou a impugnação procedente em parte, conforme Acórdão 04-18.859, assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

Áreas Ocupadas com benfeitorias.

Cabe aceitar a área ocupada com benfeitorias devidamente comprovada nos autos, com documentos idôneos.

Valor da Terra Nua - VTN

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação, somente, se na contestação forem oferecidos elementos de convicção, como solicitados na intimação para tal, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT nº 14653-3.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido

Consta do acórdão de impugnação que considerando a área comprovada de benfeitorias, não modificará o valor do crédito tributário apurado. A área de benfeitorias deverá ser alterada para 42,9 ha, a área aproveitável para 9.400,0 ha, grau de utilização para 99,4%, com a manutenção do mesmo valor do crédito tributário apurado.

Cientificado do Acórdão em 11/12/09, o contribuinte apresentou recurso voluntário em 30/12/09, que contém, em síntese:

Alega que a lei não permite ao julgador administrativo desprezar laudo apresentado, sob o argumento que não observou a NBR 14.653-3, expedida pela ABNT. Não há lei que obrigue a Receita Federal do Brasil – RFB a seguir as normas da ABNT. O que importa é que foi produzido o laudo devidamente assinado por engenheiro agrônomo, que respondem legalmente pelos seus atos. Afirmar que a prova produzida, laudo ou parecer, é válida, especialmente porque foram obtidos três elementos de mercado, atingindo grau II de precisão.

Cita decisões do antigo Conselho de Contribuintes no sentido de se aceitar a prova durante o processo administrativo fiscal e aceitação de laudo para avaliação do VTN.

Entende que deve ser aceito o laudo e reformado o acórdão recorrido.

Pede para que seja tornado inexigível qualquer valor lançado.

É o relatório.

Voto

Conselheira Miriam Denise Xavier, Relatora.

ADMISSIBILIDADE

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

MÉRITO

Uma vez que a área de benfeitorias foi aceita pela DRJ, cinge-se a discussão quanto ao critério utilizado no laudo apresentado com a impugnação 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 esta 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 2005, o valor do VTN correspondente de R\$ 274,39/ha, ao passo que o valor verificado com base no SIPT, para o imóvel localizado no município de Amambaí – MS, em 2005, era de R\$ 3.933,33/ha.

Diante da evidente discrepância dos valores (o valor declarado representa cerca de 14% do valor do SIPT), o contribuinte foi intimado a apresentar laudo técnico que demonstrasse o VTN utilizado.

O contribuinte apresentou juntamente com a defesa novo laudo de avaliação. O acórdão de primeira instância, ora recorrido, considerou imprestável o laudo técnico apresentado pela autuada ao fundamento de que:

No Laudo apresentado às fls. 214 a 222, emitido por profissional habilitado, observa-se que apenas três amostras são referente a transações ocorridas em 2005, não atendendo, portanto, ao grau de fundamentação e precisão II, exigido na intimação. Ademais disso, as declarações apresentadas nos autos são opiniões de corretores de imóveis informando que, para efeitos comerciais, o Valor da Terra Nua de R\$ 200,00, o hectare, em 2005, para os municípios de Iguatemi/MS e Amambaí/MS é a expressão da verdade. Porém, tais documentos não são suficientes para alterar VTN tributado, porque se referem a valores genéricos para os municípios ali mencionados.

Insiste o recorrente que o laudo apresentado deve ser aceito e acatado o valor do VTN declarado. Afirma, sem razão, que o julgador administrativo não pode desprezar o documento apresentado e que a RFB não está adstrita às normas da ABNT.

Cumpra esclarecer que, ao contrário do afirmado pelo recorrente, a RFB tem o entendimento consolidado que o laudo capaz de infirmar o valor do VTN arbitrado com base no SIPT é o apresentado com a observância da NBR 14.653-3, expedida pela ABNT, com grau de fundamentação e precisão II. Além disso, com base nas informações apresentadas, o julgador administrativo é livre para avaliar a prova e formar seu convencimento.

Certo é que para a adequada avaliação do valor do VTN do imóvel rural do contribuinte, utilizando-se do método direto comparativo de mercado, 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. Caso contrário, a amostra pesquisada é inadequada, não havendo aderência (qualidade do ajuste), não contribuindo a variável explicativa, de forma decisiva, para a determinação do valor do VTN.

Uma vez comprometida a qualidade da amostra, também está a força comprovadora como laudo técnico, podendo ser aceito o trabalho realizado como parecer técnico (item 9.1.2 da NBR 14.653-3), para fins de apuração do VTN. Entretanto, referido parecer não vincula a administração.

No presente caso, o imóvel rural do contribuinte tem área de 12.384,0 ha. O imóvel da amostra 1 tem 39,34 ha e o imóvel da amostra 2 tem 169,64 ha. As amostras 3 e 4 são apenas a opinião genérica de corretores de imóveis, que não levam em consideração as características particulares de cada imóvel rural.

Vê-se, portanto, que o parecer de avaliação apresentado pela recorrente descumpra as prescrições da norma de avaliação da ABNT, restando comprometida sua qualidade e força comprovadora como laudo técnico. No caso, além da amostra ser insignificante, ela está viesada, pois nenhuma das propriedades tem qualquer semelhança, sequer em tamanho, com a propriedade do contribuinte.

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 das terras em 1/1/2004, 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