



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13161.720141/2008-15
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2401-007.867 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 09 de julho de 2020
Recorrente GERALDO DINIZ JUNQUEIRA
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2006

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO SEM APTIDÃO AGRÍCOLA. IMPOSSIBILIDADE.

Resta impróprio o arbitramento do VTN, com base no SIPT, quando da não observância ao requisito legal de consideração de aptidão agrícola para fins de estabelecimento do valor do imóvel rural. Reconhecendo a defesa, com lastro em laudo, a subavaliação do VTN declarado, deve ser acatado o VTN/ha reconhecido como correto e reivindicado pelo contribuinte em suas peças de defesa.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso voluntário para determinar o cálculo do Valor da Terra Nua conforme apurado no Laudo Técnico apresentado pelo contribuinte no montante de R\$ 1.434,32.

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(documento assinado digitalmente)

José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro - Relator

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

Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário (e-fls. 191/204) interposto em face de decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (e-fls.

168/174) que julgou improcedente impugnação contra Notificação de Lançamento (e-fls. 137/141), referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício 2006 (Imposto a pagar – suplementar: R\$ 76.671,59; juros de mora: R\$ 17.442,78; e multa de ofício: R\$ 57.503,69), tendo como objeto o imóvel denominado “FAZENDA SANTA MAGDALENA”.

Segundo a Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal da Notificação de Lançamento (e-fls. 137/141), o contribuinte não comprovou o Valor da Terra Nua declarado.

Na impugnação (e-fls. 146/151), em síntese, se alegou:

(a) Valor da Terra Nua.

Do Acórdão de Impugnação, extrai-se:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2006

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, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente relativo ao ano base questionado.

Laudo de Avaliação - Ineficácia

Laudo de Avaliação embasado em elementos de pesquisas que não guardam similaridades com o imóvel avaliando está em desacordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem eficácia para modificar o Valor da Terra Nua - VTN do lançamento.

Intimado do Acórdão em 26/03/2012 (e-fls. 179/182), o contribuinte interpôs em 25/04/2012 (e-fls. 191) recurso voluntário (e-fls. 191/204), em síntese, alegando:

(a) Valor da Terra Nua. O contribuinte é alvo de lançamento e auto de infração, para fazer valer montante de R\$. 4.000,00 o hectare de terra nua, baseado na pauta da SIPT, obtida de modo confidencial pela RFB, em despeito de um laudo de avaliação anexo; de uma pauta de preços de ITBI, valor venal, também constante dos autos; e da informação de dez negócios jurídicos ou ofertas celebradas entre partes na região, utilizado o laudo anexo como fator de mensuração e homogeneização. Segundo o Acórdão de Impugnação, não se pode considerar os fatores informados por: (1) laudo conter características genéricas da região; (2) não atendimento à letra d do item 7.7.2.2 da NBR 14.653-3, e não tendo anexado matrículas, transcrições, de modo a dar confiabilidade às informações apostas etc; (3) dos imóveis pesquisados, as áreas amostradas seriam muito menores que a área objeto, e a maior delas não representaria mais que 5,5% do total da propriedade; e (4) a vistoria não estar claramente demonstrada nos autos. Contudo, foram utilizadas trinta amostras, dez para cada exercício. Trabalhou-se inicialmente a pauta de preços venais de terras para o município e, por ser tributação vinculada no caso de negociação

de imóveis para fins de estabelecimento de base de cálculo, poderíamos nos valer apenas dela, inclusive por atender a alternativa concedida pela própria autoridade fiscal e pela lei. Apesar de a tributação do ITBI demandar avaliação individual, muitos Municípios trabalham com pautas de referência. Assim, junta a pauta, já constante dos autos, provando a sua adoção e clamando pelo seu conhecimento e deferimento. O laudo atendeu a NBR, exceto no que não foi possível, ou seja, não havia elementos de convicção capazes de dar a precisão II. Em que pese a não superação dos elementos no nível 0,8 a 1,2, não é sempre que se evidenciará a realização de negócios de venda ou de compra de imóveis de 5.000 hectares ou mais em municípios como os de Amambai. Por isso, existem os fatores de homogeneização e as tabelas que equacionam os diferentes imóveis. Quanto à vistoria no item 7.3 da NBR, todos os itens foram abordados no laudo, especialmente a, b, d e e. O mesmo ocorre com relação a todos os demais subtópicos, guardada especial importância à classificação de aptidão do solo, e a clara vocação pecuária do imóvel, vez que inapto para a agricultura, por localizar-se em mancha no município - mancha esta que se vê ponderada pela redução do valor a pagar de ITBI venal - conforme o decreto que gerou a pauta presente nos autos. As fontes das amostras pertinentes foram identificadas nos autos, alertando que, mesmo para as judiciais, faz-se exigível a informação da fonte, e não a sua comprovação de plano, conforme item 7.4.3.3. O trabalho foi feito no intuito de atender o grau de precisão II, e assim fora obtido. Evidente que as amostras foram as encontráveis e/ou encontradas, ou seja, 30 com um mínimo de nove excluídas a atender o fator de homogeneização aceitável pela ABNT. Não se identificou, com clareza, a norma jurídica que viria a restringir a validade do laudo anexo e para sua conferência bastaria mero telefonema. A prova solicitada pela DRJ reduz a utilidade do laudo podendo os dados nele lançados serem rastreados e conferidos conforme informações lançadas em seu corpo ou mesmo nos Cartórios de Registro de Imóveis ou Tabelionatos competentes. Óbvio que a precisão mencionada não fora possível devido à falta de mais dados disponíveis. A incidência descrita no item 9.1.2 é necessária somente quando não alcançado supostamente os critérios para a precisão II. Contudo, ela foi atingida e, de qualquer forma, não há justificativa para não se aceitar o grau I, a converter o laudo em parecer técnico. A NBR admite a precisão I e não há dispositivo proibindo sua adoção na falta de condições técnicas.

- (b) Requer improcedência do lançamento na proporção a que se destaca o recurso, em homenagem aos princípios da verdade material e vedação ao confisco, uma vez demonstrada a adequação do VTN constante do laudo técnico ou, alternativamente, da pauta de ITBI. Requer ainda a suspensão do crédito até final julgamento e diligência a fim de atestar o alegado com busca nos Cartórios de Registro de Imóveis ainda que tal juntada não seja exigência da Norma da ABNT.

É o relatório

Fl. 4 do Acórdão n.º 2401-007.867 - 2ª Sejul/4ª Câmara/1ª Turma Ordinária
Processo nº 13161.720141/2008-15

Voto

Conselheiro José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Relator.

Admissibilidade. Presentes os pressupostos de admissibilidade, tomo conhecimento do recurso.

Valor da Terra Nua. O Valor da Terra Nua declarado foi de R\$ 4.350.190,00 (VTN Médio/ha = R\$ 650,00) e o lançado foi de R\$ 26.324.204,36, este apurado com base no VTN Médio/ha de R\$ 3.933,33, constante do SIPT - Sistema de Preços de Terra (e-fls. 136 e 140).

A autoridade lançadora considerou (e-fls. 138/139) que o Laudo Técnico de e-fls. 59/134 não tem o condão de comprovar o Valor da Terra Nua por não atingir o grau de precisão II.

No entender do recorrente, o arbitramento não pode prevalecer, eis que o Laudo Técnico melhor reflete o preço de mercado de terras em 1º de janeiro do ano a que se refere à declaração fiscal.

A legislação estabelece que o arbitramento deve considerar a aptidão agrícola (Lei nº 9.393, de 1996, art. 14, §1º; Lei nº 8.629, de 1993, art. 12, II) e, no caso concreto, a tela do sistema SIPT carreada aos autos pela fiscalização estampa no campo “APTIDÃO AGRÍCOLA” apenas um único valor de R\$ 3.933,33 para a categoria “OUTRAS” (e-fls. 136), tendo por ORIGEM INFORMAÇÃO: PREFEITURA MUNICIPAL.

Na e-folha anterior (e-fls. 135), a fiscalização carreou aos autos tabela elaborada pela Prefeitura Municipal de Amambai referente ao Cadastro Imobiliário Municipal e a dividir o Município de Amambai em dez regiões estabelecendo para cada uma delas um valor por hectare em reais, sendo que o somatório desses valores e sua divisão por dez gera justamente o valor de R\$ 3.933,33, único valor informado supostamente como de aptidão agrícola no SIPT.

Diante disso, conclui-se que o valor em questão não pode ser tido como a observar a aptidão agrícola.

Logo, em face da não observância do critério de arbitramento fixado na lei, cabível a retificação do Lançamento para prevalecer o VTN reconhecido pelo próprio recorrente como a melhor refletir o real valor das terras para o exercício objeto do lançamento, ou seja, o VTN/ha apurado no Laudo Técnico (e-fls. 59/134).

Isso posto, voto por CONHECER do recurso voluntario e DAR-LHE PROVIMENTO para se adotar o VTN/ha de R\$ 1.434,32.

(documento assinado digitalmente)

José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro