



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº	13161.720171/2007-32
Recurso nº	Voluntário
Acórdão nº	2202-002.098 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de	20 de novembro de 2012
Matéria	ITR
Recorrente	AGROPECUÁRIA JUBRAN SOCIEDADE ANÔNIMA
Recorrida	FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2004

LAUDO TÉCNICO. GRAU DE PRECISÃO.

O grau de precisão exigido pelas autoridades Fazendárias para laudos técnicos é o Grau II da norma ABNT nº 14.653. Se algum dos critérios é desrespeitado, o laudo não é preciso o suficiente para infirmar o valor arbitrado.

ERRO DE DECLARAÇÃO. ÁREA TOTAL DO IMÓVEL. MODIFICAÇÃO.

Comprovado o erro na declaração do contribuinte, e devidamente comprovada nos autos a diferença na área total do imóvel, deve ser corrigido o lançamento para adequá-lo à realidade.

Recurso Voluntário parcialmente provido

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso para reduzir a área do imóvel de 28.819,70 ha para 26.623,30 ha.

(Assinado digitalmente)

Nelson Mallmann - Presidente.

(Assinado digitalmente)

Rafael Pandolfo - Relator.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Rafael Pandolfo, Antonio Lopo Martinez, Odmar Fernandes, Pedro Anan Junior e Nelson Mallmann. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Helenilson Cunha Pontes.

CÓPIA

Relatório

1 Procedimento de Fiscalização

A recorrente foi intimada (fls. 01-02), em 10/09/07, a apresentar os seguintes documentos em relação à Fazenda Santa Ilídia, correspondentes aos exercícios 2003, 2004 e 2005:

Laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT com fundamentação e grau de precisão II, com anotação de responsabilidade técnica – ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços da Terra – SIPT da RFB.

Após solicitação de prorrogação de prazo, a contribuinte foi novamente intimada (fl. 09), em 19/10/07, a apresentar cópia autenticada e atualizada das matrículas do imóvel rural Fazenda Santa Ilíada, intimação atendida em 26/10/07 (fl. 11).

Em 14/11/07, a recorrente apresentou Laudo Técnico de Avaliação da Fazenda Santa Ilíada, referente aos anos de 2003 a 2005 (fls. 22-291), contendo os seguintes anexos: orçamento de construções rurais (benfeitorias reprodutivas); memorial descritivo e orçamento das benfeitorias não reprodutivas; pesquisa imobiliária e determinação de valor da terra nua; levantamento topográfico; relatório fotográfico das benfeitorias reprodutivas; relatório fotográfico das benfeitorias não reprodutivas.

2 Notificação de Lançamento

Entendendo que o Laudo Técnico de Avaliação apresentado não havia atendido ao grau de Precisão II (NBR 14.653 da ABNT), a Fiscalização desconsiderou o laudo e lançou crédito tributário fundado em base de cálculo arbitrada, relativo ao exercício de 2004. O crédito constituído foi de R\$ 454.915,26, incluídos ITR, juros de mora e multa de ofício de 75% (fls. 295-299). A notificação se baseia nos seguintes elementos:

- a) área total do imóvel: O contribuinte declarou 26.623,3 ha e foi apurada área total de 28.819,77 ha, conforme matrículas constantes nos autos;
- b) Valor da Terra Nua não comprovado: O contribuinte declarou o valor de R\$ 10.100.000,00 e foi arbitrado o valor de R\$ 67.993.618,77, com base na aptidão agrícola “Outras”, com VTN/ha de R\$ 2.359,27 (Fl. 292). O contribuinte apresentou o laudo técnico, porém, conforme NBR 14653-3:2004, item 9.2.3.5-d da ABNT, é obrigatório nos graus II e III que, no caso de utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20. No presente caso, o referido item não foi atendido.

3 Impugnação

Intimada da notificação de lançamento, em 21/12/07, a recorrente apresentou impugnação (fls. 310-326), tempestiva, na qual defende a inexigibilidade do crédito tributário, fundada nos seguintes argumentos:

- a) parte do imóvel foi desapropriada para a formação da bacia de acumulação da hidroelétrica de “Primavera”, atual “Sérgio Mota”, da CESP. Além do mais, existem imperfeições nas medidas anteriores. A área do imóvel de 28.819,77 hectares, constante nas matrículas, não é verdadeira. A área do imóvel Santa Ilíada foi submetida a nova medição pelo processo de georeferenciamento previsto na Lei nº 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/01, ocasião em que foi apurada a área real de 26.659.435,9 hectares, conforme memorial descritivo e planta do imóvel, objeto da Certificação nº 160610000068-49, emitido no processo nº 54290.002246/2006-21, que tramitou perante o INCRA.
- b) o Laudo Técnico de Avaliação preencheu todas as exigências da fiscalização, notadamente os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II, contendo todos os elementos de pesquisas identificados. Por tal motivo, deve ser considerado o VTN apurado pelo referido laudo técnico, e não o apontado pela fiscalização, baseado no levantamento do preço médio constante do SIPT, válido para todo o município de Batayporã;
- c) houve erro no lançamento, pois, para encontrar o valor da terra nua, determina o comando legal (§1º, art. 10, da Lei nº 9.393, 1996) que seja calculado o valor de mercado do imóvel menos as benfeitorias (em sentido amplo) e as plantações artificiais. No caso concreto, a fiscalização “inverteu a fórmula legal, pois tomou como ponto de partida o suposto valor da terra nua constante na tabela aleatória do preço de terras válido para todo o município de Batayporã, e ao mesmo somou o valor das benfeitorias e plantações declaradas, encontrando, via de consequência, valor artificial bem distante da realidade dos preços praticados naquela região”. Além disso, deixou a fiscalização de considerar os valores de benfeitorias constantes no Laudo de Avaliação exibido pela recorrente.

Em anexo à impugnação, apresentou (i) memorial descritivo e planta do imóvel, objeto da Certificação nº 160610000068-49, emitido no processo nº 54290.002246/2006-21, que tramitou perante o INCRA, (ii) julgados do antigo Conselho de Contribuintes, bem como (iii) declaração do engenheiro responsável pela elaboração do Laudo Técnico de Avaliação, corroborando a tese de que o laudo atendeu aos requisitos legais (NBR 14.653 da ABNT, grau de fundamentação e precisão II) (fls. 338-343).

4 Acórdão de Impugnação

A 4ª Turma da DRJ/CGE acordou, por unanimidade, em julgar improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário exigido, sob os seguintes argumentos:

- a) o cálculo efetuado pelo Auditor-Fiscal está correto, já que os valores constantes nos sistemas de preço de terras da Receita Federal não

registraram os valores totais do imóveis. Os valores constantes no SIPT correspondem aos valores da terra nua, já deduzidos os valores das benfeitorias;

- b) as áreas do imóvel para formação da bacia de acumulação da hidroelétrica da CESP já foram consideradas pelo Auditor Fiscal, devendo prevalecer a área apurada pela fiscalização. Além do mais, deve ser considerada a área constante na matrícula do imóvel, e o fato do imóvel estar sendo objeto de georeferenciamento somente poderá resultar em alteração na tributação quando ocorrer a correção do registro do imóvel;
- c) O laudo técnico de avaliação não poderá ser aceito porque não atendeu ao grau de fundamentação e de precisão II. Os fatores de homogeneização encontrados são menores que 0,415, fora do limite permitido. Tanto que o laudo traz imóveis cujos valores de terra nua são: R\$ 1.671,25/ha; R\$ 1.543,26/ha; R\$ 3.283,06/ha; R\$ 2.057,36/ha; R\$ 1.944,83/ha, R\$ 2.249,87/ha, R\$ 2.030,48/ha, R\$ 2.144,34/ha e ao final conclui que o VTN do imóvel avaliado é de R\$ 653,93/ha (folha 77), i.e, com valores discrepantes.

5 Recurso Voluntário

Notificado do resultado do acórdão de impugnação em 11/06/10, o recorrente interpôs recurso voluntário em 01/07/10, repisando os argumentos da impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Rafael Pandolfo

A controvérsia demanda a análise de três tópicos: a) valor da terra nua; b) correção do cálculo elaborado pela fiscalização; e c) área do imóvel.

1 Do Valor da Terra Nua

Com relação ao valor da terra nua, aduz a recorrente que o Laudo de Avaliação Técnica deve ser considerado, pois atendeu aos critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT quanto à fundamentação e grau de precisão II. Não assiste razão à recorrente. Conforme corretamente assinalou o acórdão de impugnação, o laudo técnico apresentado está em desacordo com o item 9.2.3.5 da norma ABNT:

9.2.3.5 É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

- a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;*
- b) no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados;*
- c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;*
- d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20. (grifo nosso)*

A avaliação técnica utiliza imóveis semelhantes ao imóvel avaliado para comparação e obtenção do VTN. Entretanto, considerando a impossibilidade de se encontrar imóveis com idênticas características, é aplicado fator de homogeneização para ajuste das diferenças específicas entre o imóvel avaliado e o imóvel avaliando (amostra). Verifica-se, no presente caso, que o fator de homogeneização foi obtido a partir da tabela de Classes e Sub-Classes de Capacidade de Uso (fls. 73, 223-231), gerando uma Nota Agronômica para cada imóvel. Consta no laudo uma Nota Agronômica do imóvel avaliado de 0,890 (fl. 223), enquanto que as amostras apresentaram Notas Agronômicas de 2,412, 2,187, 2,669, 2,612, 2,700, 2,973, 2,700, 2,700 (fls. 223-231).

Ocorre que o item 9.2.3.5. da norma ABNT exige, para atender ao grau II de precisão, que “no caso de utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20. Ou seja, uma vez obtidos os fatores de homogeneização, é necessário verificar se foram utilizados elementos de amostra razoavelmente semelhantes, a fim de evitar distorções na avaliação do imóvel. Por essa razão que não se admitem variações acima de 20% entre os fatores de homogeneização do imóvel avaliando e das amostras (intervalo entre 0,80 e 1,20).

No laudo apresentado, o intervalo de ajuste (fator de correção) foi obtido a partir da razão entre a Nota Agronômica do imóvel objeto de avaliação e as Notas Agronômicas das amostras (fls. 223-231). Conforme se verifica, a média do intervalo de ajuste de todos os fatores de homogeneização resultou abaixo de 0,45, significando que o laudo não utilizou elementos de amostras suficientemente semelhantes ao imóvel avaliado, prejudicando

o grau de exatidão do laudo, e, por conseguinte, do VTN apurado. Isso porque o VTN da amostra é ajustado de acordo com o fator de correção, gerando uma subavaliação do VTN.

Veja-se, por exemplo, a obtenção do VTN a partir da Amostra 1 (fls. 223-224). Após identificar a Nota Agronômica do imóvel paradigma (0,89), o laudo partiu para a identificação da Nota Agronômica da Amostra 1 (2,412). Com esses dados, obteve-se o fator de correção, que é a razão entre a Nota Agronômica do imóvel paradigma e a Nota Agronômica da amostra. Vejamos:

$$F = N.A. (\text{imóvel paradigma}) / N.A. (\text{elemento})$$

$$F = 0,8900 / 2,412$$

$$F = 0,415$$

Obtido o fator de correção, calcula-se o VTN do imóvel paradigma partindo-se do VTN da amostra (R\$ 1.671,25), para então ajustá-lo com o fator de correção. Portanto:

$$\text{VTN} = \text{VTN} \times \text{Fator de Correção}$$

$$\text{VTN} = \text{R\$ } 1.671,25 \times \mathbf{0,415}$$

$$\text{VTN} = \text{R\$ } 693,57 / \text{ha}$$

Ou seja, a utilização de amostras com fatores de homogeneização com intervalos de ajuste abaixo de 0,415 claramente resultou na subavaliação do VTN do imóvel em questão. Não sendo obedecidos os requisitos estabelecidos pela norma da ABNT, resta prejudicada a força probante do referido laudo contra o lançamento, conforme farta jurisprudência deste Conselho, *in verbis*:

ASSUNTO:

*IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL -
ITR*

Exercício: 1995

ITR. REDUÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA. REQUISITOS.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, bem como, a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Recurso Voluntário Negado

*(CARF, 2º Seção, 1ª Câmara, 2ª Turma Ordinária, Rel.
Conselheiro Rubens Maurício Carvalho, publicado em
09/08/2011)*

ASSUNTO: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ITR
Exercício: 2000, 2001, 2003

VALOR DA TERRA NUA, ARBITRAMENTO. PROVA MEDIANTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS.

Para fazer prova do valor da terra nua o laudo de avaliação deve ser expedido por profissional qualificado e que atenda aos padrões técnicos recomendados pela ABNT. Sem esses requisitos, o laudo não tem força probante para infirmar o valor apurado pelo Fisco com base no SIPT.

MULTA DE OFÍCIO. ALEGAÇÃO DE CONFISCO. A multa de ofício por infração à legislação tributária tem previsão em disposição expressa de lei, devendo ser observada pela autoridade administrativa e pelos órgãos julgadores administrativos, por estarem a ela vinculados.

JUROS MORATÓRIOS. SELIC. A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia SELIC para títulos federais (Súmula CARF nº 4) Recurso negado. (CARF, 2ª Seção, 2ª Câmara, 1ª Turma Ordinária, Rel. Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa, publicado em 30/10/2011)

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2003

NULIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO.

Não provada violação das disposições contidas no art. 142 do CTN, tampouco dos artigos 10 e 59 do Decreto nº 70.235, de 1972 e não se identificando no instrumento de autuação nenhum vício prejudicial, não há que se falar em nulidade do lançamento.

DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA - NULIDADE - INOCORRÊNCIA.

Não há falar em nulidade da decisão de primeira instância quando esta atende aos requisitos formais previstos no art. 31 do Decreto nº 70.235, de 1972.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, COMPROVAÇÃO,
O fisco pode exigir a comprovação da área de preservação permanente cuja exclusão o contribuinte pleiteou na DITR. Não comprovada a existência efetiva da área mediante laudo técnico, é devida a glosa do valor declarado.

VALOR DA TERRA NUA, ARBITRAMENTO. PROVA MEDIANTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS.

Para fazer prova do valor da terra nua o laudo de avaliação deve ser expedido por profissional qualificado e que atenda aos padrões técnicos recomendados pela ABNT. Sem esses requisitos, o laudo não tem força probante para infirmar o

*valor apurado pelo Fisco com base no SIPT.
Preliminares rejeitadas. Recurso negado.*

(CARF, 2ª Seção, 2ª Câmara, 1ª Turma, Rel. Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa, publicado em 07/02/2011)

Por último, é importante ressaltar que quando o contribuinte é intimado pela Receita Federal, lhe é exigido um laudo técnico de acordo com os padrões da Regra ABNT nº 14.653/04, com grau de precisão II ou III. Este grau de exigência, embora não se encontre em nenhum ato normativo, pode ser aceito pelo simples fato de os critérios fixados pela referida norma serem adequados à apuração do valor das terras na maioria dos casos. No entanto, isto não significa que este seja a única forma de prova. Por exemplo, se o contribuinte comprovar que não pode atingir o grau de precisão II ou III em seu laudo por impossibilidade de conseguir amostras semelhantes à sua terra, em nome da proporcionalidade, devem ser aceitos laudos com precisão menor, desde que respeitem os outros critérios necessários e possíveis. Não é o caso, no entanto, do presente processo, onde a defesa em nenhum momento levantou a impossibilidade de encontrar terras de padrão aproximado, mas sim buscou defender que a fiscalização havia confundido os fatores de homogeneização e notas agronômicas, quando o próprio laudo elenca como fator de homogeneização as notas agronômicas.

Desta forma, considero correta a desqualificação do laudo técnico apresentado.

2 Do Arbitramento

A recorrente aduz que o cálculo para lançamento das diferenças de ITR não observou a forma legal, pois tomou primeiramente o valor da terra nua e a ele acrescentou o valor das benfeitorias, invertendo indevidamente a fórmula legal, em prejuízo do contribuinte. Não procede a alegação da recorrente.

O art. 14 da Lei nº 9.393/97, ao normatizar a definição da base de cálculo do ITR (valor da terra nua), dispõe:

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.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.

Verifica-se no lançamento (fls. 293-297) que a fiscalização multiplicou o valor do VTN médio por aptidão agrícola obtido a partir do SIPT (fl. 292) pela área do imóvel,

obtendo assim o VTN de R\$ 67.993.618,77. Os valores constantes no SIPT correspondem à média dos VTN/ha declarados pelas propriedades da localidade, levando em consideração a aptidão agrícola do terreno. Desta forma, agiu corretamente a fiscalização ao partir do VTN/ha constante no SIPT, e deduzir os demais valores a partir dele (área de preservação permanente e área de reserva legal), alcançando o valor da terra nua tributável de R\$ 53.259.401,58.

Desta forma, voto pela manutenção do lançamento quanto à regularidade do VTN/ha utilizado.

3 Da Área Total do Imóvel

Sustenta a recorrente que a área do imóvel de 28.819,7 hectares, constante nas matrículas, não confere com a realidade, pois parte do imóvel teria sido desapropriado para formação da bacia de acumulação da hidroelétrica da CESP. Além do mais, o imóvel teria sido submetido a nova medição pelo processo de georeferenciamento, ocasião em que foi apurado erro na área registrada na matrícula, que na realidade seria de 26.659.435,9 hectares, conforme memorial descritivo e planta do imóvel, objeto da Certificação nº 160610000068-49, emitido no processo nº 54290.002246/2006-21, que tramitou perante o INCRA.

Quanto ao primeiro ponto, verificou acertadamente o acórdão de impugnação que as áreas objeto de desapropriação já haviam sido consideradas no cálculo do auditor fiscal, momento em que foi verificada uma área total de 28.819,7 hectares (fls. 353-354).

Quanto ao segundo ponto, merece ser acolhida a tese recursal. Havendo divergência entre a matrícula e a realidade, deve esta prevalecer. É relevante relembrar que a obrigação tributária nasce do fato jurídico-tributário, que no caso do ITR é a relação de propriedade entre o sujeito passivo e o imóvel rural, devendo este fato ser corretamente registrado no lançamento para constituir a correta dimensão da obrigação.

O memorial descritivo e a planta do imóvel, devidamente registrados perante o INCRA (fl. 331), são documentos hábeis para desconstituir a presunção criada pela declaração veiculada na matrícula do imóvel e revelar a verdade material referente à dimensão do imóvel. Não procede o argumento da DRJ de que seria necessária a averbação desta extensão na matrícula para que esta fosse considerada a correta para fins de ITR, vez que esse raciocínio revela-se incompatível com a real dimensão do fato jurídico tributário comprovado. Desta forma, a área total do imóvel deve ser reduzida de 28.819,7 ha para 26.623,3 ha.

Com base no acima exposto, voto pelo PARCIAL PROVIMENTO do recurso voluntário apresentado, a fim de reduzir a área total do imóvel de 28.819,7 ha para 26.623,3 ha.

(Assinado digitalmente)

Rafael Pandolfo