



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

Processo nº 13161.720173/2008-11
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2101-002.083 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 21 de fevereiro de 2013
Matéria ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Recorrente Celso Benjamim Melo Corrêa da Costa - Espólio
Recorrida Fazenda Nacional

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO.

O registro público faz prova da área do imóvel.

Na hipótese, o contribuinte não logrou comprovar, de forma inequívoca, a área total pretendida, diversa da constante do registro imobiliário.

VALOR DA TERRA NUA -VTN. ARBITRAMENTO.

Não se desincumbindo o recorrente de comprovar o Valor da Terra Nua pretendido, mantém-se o VTN arbitrado pela autoridade fiscal.

ÁREA DE RESERVA LEGAL. COMPROVAÇÃO.

Admite-se, para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, a exclusão da Área de Reserva Legal averbada à margem da matrícula do imóvel rural no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Na hipótese, não ficou comprovado que a área de reserva legal é superior a 20% da área do imóvel.

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. DILAÇÃO PROBATÓRIA.

Não tendo ficado demonstrada a ocorrência de uma das situações de excepcionalidade previstas na legislação reguladora do processo administrativo fiscal, não há que se deferir a apresentação de provas após a impugnação.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso. Vencidos os Conselheiros Alexandre Naoki Nishioka e Gonçalo Bonet

Allage, que votaram por dar provimento em parte ao recurso, para aceitar o VTN constante do laudo apresentado.

(assinado digitalmente)

LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA SANTOS - Presidente.

(assinado digitalmente)

CELIA MARIA DE SOUZA MURPHY - Relatora.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Luiz Eduardo de Oliveira Santos (Presidente), Gonçalo Bonet Allage, José Raimundo Tosta Santos, Alexandre Naoki Nishioka, Gilvanci Antonio de Oliveira Sousa e Celia Maria de Souza Murphy (Relatora).

Relatório

Trata o presente processo de Notificação de Lançamento contra o contribuinte em epígrafe, na qual foi apurado Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural suplementar em decorrência da falta de comprovação do Valor da Terra Nua – VTN declarado. A Fiscalização arbitrou o Valor da Terra Nua em R\$ 2.715,27, com base no valor estimado no laudo de avaliação apresentado, mas rejeitou o índice de redução a ele aplicado, de 35%, por falta de previsão de tal índice na NBR 14.653-3.

Em 27.11.2008, o contribuinte impugnou o lançamento (fls. 87 a 92), alegando, em síntese, que:

- a) os valores utilizados para a definição do VTN no Laudo de Avaliação são impróprios, eis que o laudo aponta valor de terras em Dourados, mas a propriedade está localizada na divisa dos municípios de Maracaju e Nioaque e tem solo irregular. Também o valor do Decreto n.º 10.050 considerou em seu referencial a UFERMS, e não a UFIR. Sendo assim, o valor da terra nua a ser considerado deve ser R\$ 1.102,10, já aplicado o redutor de 10%, em função da irregularidade do solo;
- b) a área total do imóvel, conforme constatado em levantamento para efeito de recadastramento no INCRA e georrefenciamento é de 4.015,2046 ha, não 4.188,1000 ha conforme consta nas matrículas juntadas ao laudo;
- c) a área de reserva legal existente é de 1.813,0850 ha, e deve ser retificada.

Em resumo, entende que a justa tributação da área seria de:

$VTN \text{ R\$} 1.102,10 \times 2.091,0396 = 2.304.534,75 \times 0,30\% = \text{R\$} 6.913,60.$

A Delegacia da Receita Federal do Brasil em Dourados, MS, entendeu tratar-se de impugnação parcial, visto que a defesa reconhecia devido imposto no valor de R\$

6.913,60. Como já havia sido pago o montante de R\$ 4.127,28, restava um saldo devedor de R\$ 2.786,32, acrescido multa e juros de mora.

A então impugnante, intimada, esclareceu que pretendia o cancelamento da notificação primitiva para emissão de outra com os valores expressos no requerimento, e não tenha deixado de impugnar o valor lançado.

A 1.ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (MS) julgou a impugnação improcedente, por meio do Acórdão n.º 04-25.006, de 17 de junho de 2011, mediante a seguinte ementa:

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR

Exercício: 2005

NIRF: 2.657.279-6 - Fazenda Monte Negro

DILAÇÃO PROBATÓRIA.

Em regra, a prova documental deve ser apresentada juntamente com a impugnação, sob pena de preclusão, com exceção apenas das hipóteses do § 4.º do art. 16 do Decreto n.º 70.235/1972.

VALOR DA TERRA NUA. PROVA.

O valor da terra nua apurado pela fiscalização em procedimento de ofício não é passível de alteração quando o contribuinte não apresenta elementos de convicção que justifiquem reconhecer valor menor.

ÁREA DO IMÓVEL. GEO-REFERENCIAMENTO.

O registro faz prova da área do imóvel. A eficácia da prova da área obtida por meio de procedimento de geo-referenciamento depende de registro na matrícula do imóvel.

ÁREA DE RESERVA LEGAL. ISENÇÃO.

A exclusão das áreas de reserva legal, para efeito de apuração do ITR, está condicionada à sua averbação à margem da matrícula do imóvel, em data anterior a 1º de janeiro do exercício considerado, e também à declaração dessa área em Ato Declaratório Ambiental - ADA protocolizado tempestivamente perante o IBAMA ou órgão conveniado.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Inconformada, a interessada interpôs recurso voluntário, no qual pede a apresentação de provas, eis que pretende provar a tentativa de expropriação da propriedade para fins de reforma agrária, que não foi realizada porque os técnicos do Incra concluíram que a área não tinha aptidão para tal fim, em função de seu solo fraco e pedregoso. No entanto, complementa, não foi possível trazer o documento aos autos tempestivamente, porquanto este não fora localizado pelos funcionários daquele órgão.

No mais, reitera os seus argumentos de impugnação e requer, ao final, sejam processadas as seguintes alterações:

- a) VTN para o valor de R\$. 1.102,10 por hectare;
- b) área total da propriedade para 4.015,2046 hectares;
- c) a área de reserva legal para 1.813,0650 hectares;
- d) a área tributável para 2.091,0396 hectares e valor a recolher R\$ 2.786,32 com seus consectários.

É o Relatório.

Voto

Conselheira Celia Maria de Souza Murphy

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos legais previstos no Decreto nº 70.235, de 1972. Dele conheço.

1. Área total do imóvel

A área total do imóvel declarada pelo contribuinte, de 4.104,0 hectares, foi alterada pela Fiscalização para 4.187,8 hectares, tal como consta da Complementação da Descrição dos Fatos, integrante da Notificação de Lançamento (fls. 82). Desta área total foram então excluídas a área de preservação permanente de 111,0 hectares e de reserva legal de 837,6 hectares, considerando-se tributável a área de 3.239,2 hectares (vide Demonstrativo de Apuração do Imposto, às fls. 84).

O contribuinte discordou da alteração promovida pelo agente autuante, alegando, já na impugnação, que a área total do imóvel é de 4.015,2046 hectares, conforme constatado em levantamento para efeito de recadastramento no Incra e georreferenciamento, e não 4.188,1000 hectares, como consta nas matrículas juntadas ao laudo.

Seus argumentos, contudo, não foram acolhidos pelo órgão julgador **a quo**, que, sobre o alegado, entendeu que o georreferenciamento previsto na Lei n.º 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n.º 10.267, de 2001, somente poderia resultar em alteração na tributação após a correção do registro do imóvel, eis que este tem presunção de veracidade, nos termos do artigo 252 da Lei n.º 6.015, de 1973.

No recurso voluntário, o contribuinte insiste no argumento.

Verifica-se que a área rural sobre a qual se tem a controvérsia originou-se do imóvel cuja matrícula é 5.881, junto ao 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju (MS), com área total de 4.188,1112 hectares (vide fls. 25 e seguintes). Em 28.5.2003, foi feita, nessa matrícula, a averbação AV-16-5881 (vide fls. 28-verso), segundo a qual parte do imóvel foi desmembrado em oito áreas autônomas e distintas, que deram origem às matrículas 9.870, 9.871, 9.872, 9.873, 9.874, 9.875, 9.876 e 9.877, remanescendo na matrícula original a área de 2.977,9204 hectares.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 22/02/2013 por CELIA MARIA DE SOUZA MURPHY, Assinado digitalmente em 22/

02/2013 por CELIA MARIA DE SOUZA MURPHY, Assinado digitalmente em 28/02/2013 por LUIZ EDUARDO DE OLI

VEIRA SANTOS

Impresso em 18/03/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Constata-se, nas matrículas dos imóveis, anexadas às fls. 15 a 30-verso, que, a partir da AV-16-5881, a configuração das áreas integrantes do imóvel passou a ser a seguinte:

Imóvel	Área (hectares)
Gleba A (matrícula 9.870)	267,8483
Gleba B (matrícula 9.871)	83,9240
Gleba C (matrícula 9.872)	82,9855
Gleba D (matrícula 9.873)	200,8035
Gleba E (matrícula 9.874)	100,2169
Gleba F (matrícula 9.875)	100,1016
Gleba G (matrícula 9.876)	174,2174
Gleba H (matrícula 9.877)	200,0936
Área remanescente na matrícula 5.881	2.977,9204
Total	4.188,1136

Todas essas áreas compõem a Fazenda Monte Negro e integram o Cadastro do Imóvel Rural cujo Certificado encontra-se anexo às fls. 31 dos autos. No Certificado, consta que o imóvel tem área registrada de 4.187,80 hectares. As matrículas dos imóveis componentes da Fazenda Monte Negro, ao reproduzir os dados do imóvel no Incra, refletem área registrada de 4.188,1 hectares.

No caso sob análise, o contribuinte informou inicialmente que a área total do imóvel é de 4.014,0 hectares (vide fls. 84); a Fiscalização considerou área total do imóvel conforme cadastro no Incra, de 4.187,8 hectares (fls. 31, 83 e 84).

No recurso, argumentando que o georreferenciamento é uma imposição legal para efeito de se regularizar a ocupação fundiária representada pelas propriedades rurais brasileiras, que não pode ser desnaturado pelo Fisco, defende que a tributação deve incidir sobre 4.015,2046 hectares, que é a área existente.

Analisando as provas dos autos, verifiquei que a planta do imóvel georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro, às fls. 47, é ambígua, declarando como área total do imóvel tanto 4.188,1000 hectares quanto 4.015,2046 hectares.

Não obstante, verifica-se que o somatório das áreas consignadas nas matrículas dos imóveis que compõem a Fazenda Monte Negro é de 4.188,1136 hectares.

Em situações tais como a que aqui se apresenta, em que o proprietário do imóvel rural alega que a área total é inferior à que, de fato, consta no registro público, entendo que, para que seja possível promover a correção, para fins tributários, se cabível, deve ser providenciada primeiramente a retificação da área no registro público, com base na planta georreferenciada.

É que o registro público, até que seja desconstituído, produz todos os efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido, a teor do artigo 252 da Lei n.º 6.015, de 1973 (Lei dos Registros Públicos), tal como apontado pelo órgão julgador **a quo**.

Tendo em vista que a Fiscalização considerou que a área total do imóvel é de 4.187,10 hectares, que corresponde à do somatório das áreas registradas dos imóveis integrantes da Fazenda Monte Negro (a diferença decorre da utilização de duas casas decimais, e não de quatro, tal como nos registros imobiliários), esta deve se mantida, tal como o foi pelo órgão julgador de primeiro grau.

2. Área de Reserva Legal

A Lei n.º 9.393, de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, ao tratar da sua apuração e pagamento, no artigo 10, exclui da incidência do tributo as áreas de preservação permanente e de reserva legal previstas no Código Florestal Brasileiro, **verbis**:

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:

[...]

II - área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

a) de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a redação dada pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989;

[...] (g.n.)

A Lei n.º 4.771, de 1965, Código Florestal vigente na época dos fatos, prescrevia ser área de reserva legal aquela localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas. Seu artigo 16, ao regular a supressão de florestas ou outras formas de vegetação nativa, estipula a manutenção de um percentual da propriedade rural a título de reserva legal, **verbis**:

Art.16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo: (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001) (Regulamento)

I-oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001)

II-trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001)

III-vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001)

IV-vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001)

[...]

§2º A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos no regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3º deste artigo, sem prejuízo das demais legislações específicas.

[...]

.§4º A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

I- o plano de bacia hidrográfica;

II- o plano diretor municipal;

III- o zoneamento ecológico-econômico;

IV- outras categorias de zoneamento ambiental; e

V- a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

[...]

§8º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001)

[...] (g.n.).

A partir de 2001, a apresentação do Ato Declaratório Ambiental - ADA tornou-se obrigatória, a teor do disposto no artigo 17-O da Lei n.º 6.938, de 1981, com a redação dada pela Lei n.º 10.165, de 2000:

Art. 17-O. Os proprietários rurais que se beneficiarem com redução do valor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, com base em Ato Declaratório Ambiental - ADA, deverão recolher ao IBAMA a importância prevista no item 3.11 do Anexo VII da Lei nº 9.960, de 29 de janeiro de 2000, a título de Taxa de Vistoria. (Redação dada pela Lei nº 10.165, de 2000)

[...]

§ 1º A utilização do ADA para efeito de redução do valor a pagar do ITR é obrigatória. (Redação dada pela Lei nº 10.165, de 2000)

[...] (g.n.)

De acordo com a Lei n.º 4.771, de 1965, a área de reserva legal deve ser averbada à margem da matrícula do imóvel rural no Cartório de Registro de Imóveis competente. O condicionamento da isenção do ITR à prévia averbação da Área de Reserva Legal à margem da matrícula do imóvel, nos moldes previstos, assegura o cumprimento dos objetivos do artigo 16, § 2º, do Código Florestal e do artigo 10, inciso II, alínea "a", da Lei n.º 9.393, de 1996.

É que a averbação dessa área à margem da matrícula do imóvel pressupõe o seu prévio reconhecimento pelo órgão ambiental, feita a partir de Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta. Sendo assim, a comprovação da averbação da área de reserva legal à margem da matrícula do imóvel rural não só cumpre a exigência legal para a fruição da isenção como é até mesmo mais rigorosa do que a mera protocolização do Ato Declaratório Ambiental - ADA junto ao órgão ambiental. Por essa razão, tenho entendido que a comprovação da averbação da Área de Reserva Legal à margem da matrícula do imóvel rural deve ser aceita para a correspondente exclusão da área total do imóvel no cômputo do ITR.

No caso em análise, o recorrente pretende seja considerada de reserva legal a área de 1.813,0850 hectares. No entanto, essa área não se encontra averbada junto às matrículas dos imóveis rurais que compõem a Fazenda Monte Negro. Com efeito, constata-se que a área de reserva legal discriminada na matrícula do imóvel original (matrícula 5.881, AV-2-5881, em 23.2.1995, fls. 26-verso) é de 20% da sua área total. Também os imóveis nos quais se desmembrou parcialmente a área original possuem área de reserva legal de 20% de sua área total, tal como consta de suas certidões de matrícula (vide fls. 15 a 24-verso). Considerando a área total adotada pela Fiscalização, de 4.187,8 hectares, a área de reserva legal deve corresponder a 837,56 hectares.

Tendo em vista que a área de reserva legal admitida pela autoridade autuante e mantida pela DRJ corresponde a 837,60, não há reparos a fazer na decisão recorrida neste ponto.

3. Valor da Terra Nua - VTN

O contribuinte foi intimado pela Fiscalização (fls. 1 a 3 e 7) a apresentar Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade

Técnica –ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados do mercado. Alternativamente, poderia valer-se de avaliação efetuada pela Fazenda Pública Estadual (exatonia) ou Municipal, ou pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel, de modo a comprovar o VTN em 1.º de janeiro de 2005, a preço de mercado.

Foi ainda cientificado que a falta da comprovação solicitada ensejaria o arbitramento do Valor da terra Nua com base nas informações do SIPT – Sistema de Preço de Terra da Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos do artigo 14 da Lei n.º 9.393, de 1996, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1.1.2005, de R\$ 4.687,00.

Em atendimento, apresentou o laudo constante às fls. 34 e seguintes, acompanhado de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, planta do imóvel georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro (fls. 47) e das certidões das matrículas dos imóveis que integram a Fazenda Monte Negro e fotografias da propriedade.

No laudo técnico apresentado (item 4, fls. 41) foram utilizados os seguintes parâmetros para apurar o Valor da Terra Nua: (1) anúncios de jornal; (2) dados de um técnico (o próprio engenheiro agrônomo responsável pelo laudo) e de um corretor; (3) preço das terras devolutas do Estado de Mato Grosso do Sul (Decreto Estadual nº 10.050, de 2000); (4) valor do ITBI da Prefeitura de Maracaju; (5) valor da terra pela FNP Consultoria & Agro Informativo; e (6) Valor da Terra Nua apurada pelo Incra. Tais fatores, segundo o laudo, resultaram nos valores a seguir discriminados:

Fonte	Valor da Terra Nua por hectare (R\$)
Média dos anúncios de jornal	-----
Corretores e técnicos	1.950,00
Terras Devolutas (Decreto Estadual n.º 10.050/2000)	2.445,12
ITBI da Prefeitura de Maracaju	4.256,00
FNP Consultoria & Agro Informativo	1.447,00
Tabela do Incra	3.478,25
Média (VTNm)	2.715,27

A partir do VTN médio de R\$ 2.715,27, o profissional responsável pela emissão do laudo de avaliação do imóvel rural promoveu um “ajuste técnico”, por meio da aplicação de um redutor de 35% sobre o preço da terra inicialmente estimado, assim justificando a medida:

“Diante do tamanho do imóvel, normalmente há um menor mercado de compradores ocasionado pelo valor total do imóvel, também existe o caso da grande restrição ao uso da área, como o caso dos 20% de Reserva legal, as Preservações Permanentes áreas, estas protegidas pelas leis vigentes inibindo o uso das

mesmas, e principalmente as áreas com afloramento rochosos em grande parte da propriedade não possibilitando a agricultura e nem a formação com pastagem de boa qualidade para propiciar um aumento da unidade animal por ha.

Considerando as dificuldades de se obter negócios realizados na região em moldes similares ao porte da propriedade em questão a qual possui uma área de 4.188,1 ha., porem com pastagens degradadas, relevo acentuadamente ondulado, área agricultável em pequenas manchas, devido ao afloramento de rochas e a pouca profundidade do solo, as quais desvalorizam muito o imóvel.

Considerando que o valor obtido pelo VTNm o qual este balizado para propriedades de menor área na região, e considerando ainda que estes valores obtidos estejam balizados para áreas agricultáveis e não para áreas de pecuária como o caso da grande parte da propriedade faz-se necessário um "ajuste técnico" a esse valor.

*Desta forma, ajustamos o VTN apurado, pelos dados acima, que ficaram distorcidos por um valor discrepante à realidade da época por certos órgãos avaliadores, como os valores praticados principalmente pelo **INCRA O QUAL MEDIANTE VISTORIA CONSIDEROU (sic) A PROPRIEDADE IMPRÓPRIA PARA REFORMA AGRARIA, E VALORES PRATICADOS PELA PREFEITURA DE MARACAJU PARA RECOLHIMENTO DE ITBI O QUAL CONSIDERA BENFEITORIAS E TERRA NUA COMO UM TODO.***

*Considerando os valores médios das fontes pesquisadas, torna-se necessário um **ajuste técnico de 35% para menor.***

Dada a "discrepância dos valores apurados". A dificuldade de se apurar junto aos cartórios da região negócios realizados no período e a falta de informação específicas do valor da Terra Nua por certos órgãos pesquisados, sendo a propriedade uma área de "altos custos de manutenção e gerenciamento" devido seu tamanho, agravado ainda mais por possuir esta Fazenda uma grande área de "restrição perpétua" como a grande área de Reserva Legal e Preservação Permanente, e áreas de difícil mecanização, razões estas que me convencem a considerar o índice de ajuste técnico a menor conforme já citado, como necessário para adequar os valores apurados com a realidade do valor da Terra Nua da Fazenda Monte Negro."

(grifos originais)

A Fiscalização acolheu em parte o laudo apresentado, e, com base nele, arbitrou o Valor da Terra Nua em R\$ 2.715,27 (fls. 83), tal como estimado antes da redução de 35%. Não adotou a Fiscalização, no lançamento, o Valor da Terra Nua do SIPT – Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal do Brasil para o exercício 2005, de R\$ 4.687,00 (vide fls. 3).

No entanto, inconformado com o lançamento, o contribuinte alegou, na impugnação, que o laudo de avaliação, que ele mesmo providenciara, padecia de impropriedades que depunham contra a verdade material. Sustentou que o Valor da Terra Nua estimado foi composto por valores utilizados na cobrança do ITBI, que se refere à propriedade

com todos os seus agregados, benfeitorias, matas, invernadas etc, e também segundo tabela do Incra, que, igualmente, incorpora tais valores. Além disso, argumentou que os valores correspondem a terras em Dourados, não a terras situadas na divisa entre os municípios de Maracaju e Nioaque, como é o caso da propriedade sob análise. Também discordou do valor apurado no laudo em função do disposto no Decreto Estadual nº 10.050, de 2000, visto que este considerou em seu referencial a UFER-MS, quando o regulamento citado fala em UFIR.

Na impugnação, também argumentou que a propriedade foi vistoriada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra e foi considerada imprópria para reforma agrária por apresentar muita pedra, relevo acentuado, difícil mecanização para agricultura, solo com altos custos de correção etc. Com base em alguns dados selecionados do laudo técnico por ele apresentado, concluiu que, diferentemente do VTN arbitrado pela Fiscalização e do valor apurado no próprio laudo, o Valor da Terra Nua a ser considerado deveria ser R\$ 1.224,55 por hectare, com redução de 10%: R\$. 1.224,55 – (1.224,55 x 0,10) = R\$ 1.102,10.

O órgão julgador de primeiro grau não acolheu os argumentos suscitados e manteve integralmente o lançamento. Sobre o laudo apresentado, o relator do voto condutor da decisão **a quo** fez as seguintes considerações:

“O laudo técnico de avaliação apresentado pelo impugnante realmente não atende o número mínimo de dados de mercado e não apresenta informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem, senão veja:

a) o valor das terras devolutas não é parâmetro de mercado, uma vez que as terras devolutas são bens públicos de natureza especial, por isso, não se sujeitam às regras próprias de transação de mercado, sendo que o uso deste bem está atrelado aos institutos de direito administrativo. Além disso, os preços estabelecidos em Ufir/Uferms não servem como critério de valor de mercado porque este não guarda relação com os índices inflacionários e financeiros. Os valores dos preços de imóveis possuem características peculiares e sua variação depende de fatores como localização, oferta e procura, dentre outros. Ocorre de o preço de mercado subir mais, ocasionalmente menos e, ainda, por vezes, caminhar em direção oposta aos demais indexadores da economia;

b) não ficaram demonstrados os critérios de avaliação da pesquisa de preços realizada pela FNP Consultoria e Agro Informativo;

c) quanto à avaliação do INCRA, não ficou demonstrado que a propriedade recebeu nota mínima para efeito de enquadramento na tabela de preços expedida por aquele órgão.

Além disso, o laudo técnico de avaliação apresentado adotou fator de homogeneização com intervalo de ajuste superior ao permitido.”

Em sede de recurso, a interessada repisa que o Valor da Terra Nua deve ser recalculado. Requer seja aplicado o VTN de R\$ 1.102,10, valor este que não encontra qualquer fundamento nos autos.

No tocante ao VTN arbitrado, salientamos que a Fiscalização adotou o Valor da Terra Nua fornecido pela própria interessada no laudo técnico, excluía uma redução de 35% promovida a partir do valor da terra nua inicialmente estimado no referido documento.

Neste ponto, cumpre ressaltar que a NBR 14.653-3 prevê a utilização de fatores de homogeneização, assim definidos:

***“3.5 fator de classe de capacidade de uso das terras:** Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.*

***3.6 fator de situação:** Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.”*

No tratamento dos dados por fatores, a NBR 14.653-3 admite a utilização de fatores de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme seu item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. O item 7.7.2.1 da Norma estipula que os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, revisados periodicamente e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

Além disso, no caso de utilização de fatores de homogeneização, a Norma recomenda que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, como, por exemplo, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos, devendo os dados básicos ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme anexo B (item 10.1.3).

Conforme se depreende da justificativa deduzida pelo engenheiro agrônomo responsável, no laudo técnico, nenhuma dessas exigências normativas foi satisfeita. A redução pretendida, em 35%, além de ser superior à admitida na NBR 14.653-3 como fator de homogeneização, não foi devidamente justificada nem fundamentada tecnicamente, conforme exigido pela referida Norma.

A fim de justificar o VTN pretendido, a interessada argumentou, em sede de recurso que a propriedade está encravada nos limites dos municípios de Maracaju e Nioaque, e que o valor de avaliação constante do laudo técnico é de Dourados (MS), e que os valores das terras de Dourados são incompatíveis com a realidade da propriedade, cujo solo é pedregoso, portanto, de valor muito inferior às terras cultiváveis de Maracaju. Entretanto, os argumentos deduzidos carecem de suporte nas provas dos autos, eis que não foi acostado qualquer documento que venha dar-lhes fundamento.

Conforme visto anteriormente, o contribuinte foi intimado pela Fiscalização a apresentar a apresentar Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade Técnica –ART registrada no CREA, contendo todos os

elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados do mercado. Alternativamente, poderia valer-se de avaliação efetuada pela Fazenda Pública Estadual (exatoria) ou Municipal, ou pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel, de modo a comprovar o VTN em 1.º de janeiro de 2005, a preço de mercado.

Tal documento, nos moldes exigidos, é prova suficiente do Valor da Terra Nua, que deve ser adotado no cálculo do ITR, em contraposição ao VTN constante do Sistema de Preços de Terra –SIPT, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, ou qualquer outro, caso seja mais benéfico ao contribuinte. No entanto, no presente caso, conforme se constatou no transcorrer deste voto, o laudo técnico apresentado não cumpriu os requisitos necessários para que obtivesse grau mínimo de fundamentação e precisão II. Sendo assim, não é suficiente para comprovar o VTN nele apurado.

Todavia, mesmo assim, apesar da sua baixa precisão e fundamentação, o laudo foi parcialmente aceito pela Fiscalização, que aplicou, no cálculo do tributo lançado, o Valor da Terra Nua nele estimado, de R\$ 2.715,27, valor este ratificado na decisão **a quo**. A autoridade autuante somente deixou de acolher a redução de 35% sobre o valor estimado no laudo com base nos preços de terras que, como visto, não se respalda em qualquer fundamento técnico. No entanto, mesmo assim, o VTN arbitrado é menor do que o constante do SIPT para 2005, de R\$ 4.687,00 (vide fls. 3).

Por outro lado, como visto, o Valor da Terra Nua proposto pela recorrente não tem suporte em provas. Não pode, por isso, ser aceito para desconstituir o Valor da Terra Nua aplicado pela Fiscalização.

Complementamos, por fim, que, mesmo conhecendo a posição manifestada pelo órgão julgador, de manter o lançamento com base no VTN de R\$ 2.715,27, o recorrente não carrou aos autos nem outro laudo técnico, com maior grau de precisão que o que foi a estes autos anexado, nem qualquer outro documento comprobatório do Valor da Terra Nua pretendido, de modo a desconstituir o Valor da Terra Nua utilizado pela Fiscalização.

O Valor da Terra Nua utilizado pela autoridade autuante no lançamento do ITR está de acordo com o laudo técnico de avaliação apresentado pela parte interessada, sem considerar a redução de 35% aplicada pelo responsável que, como visto, foge às regras da NBR 14.653-3.

Sendo assim, tendo em vista que: (a) o fator de redução de 35% não tem amparo nas regras da NBR 14.653-3; (b) a Fiscalização aplicou o VTN apurado no laudo de avaliação sem a redução de 35%; (c) o VTN estimado pelo recorrente não tem qualquer embasamento técnico ou documental, (d) o VTN aplicado pela Fiscalização é mais benéfico do que o do SIPT; deve-se manter o VTN aplicado pela Fiscalização e ratificado pela DRJ.

4. Da produção de provas

Com fulcro no artigo 16, § 4.º, do Decreto n.º 70.235, de 1972, o contribuinte requer a produção de provas.

No Processo Administrativo Fiscal, o fiscalizado pode apresentar provas documentais a qualquer momento durante a ação fiscal e também quando da apresentação da

impugnação, tal como prescreve o parágrafo 4.º do artigo 16 do Decreto n.º 70.235, de 1972, a seguir transcrito:

Art. 16. [...]

§ 4º A prova documental será apresentada na impugnação, precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento processual, a menos que: (Incluído pela Lei nº 9.532, de 1997)

a) fique demonstrada a impossibilidade de sua apresentação oportuna, por motivo de força maior; (Incluído pela Lei nº 9.532, de 1997)

b) refira-se a fato ou a direito superveniente; (Incluído pela Lei nº 9.532, de 1997)

c) destine-se a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidas aos autos. (Incluído pela Lei nº 9.532, de 1997)

§ 5º A juntada de documentos após a impugnação deverá ser requerida à autoridade julgadora, mediante petição em que se demonstre, com fundamentos, a ocorrência de uma das condições previstas nas alíneas do parágrafo anterior. (Incluído pela Lei nº 9.532, de 1997)

[...]

Excepcionalmente, o próprio Decreto n.º 70.235, de 1972, admite a apresentação de provas em momento posterior ao da impugnação, desde que ocorridas determinadas circunstâncias, que são aquelas previstas nas alíneas “a”, “b” e “c” do parágrafo 4.º do artigo 16 do referido diploma legal, na forma estipulada em seu parágrafo 5.º. Isto significa dizer que é possível a juntada de provas após a impugnação, mas somente em situações excepcionais, nele previstas, e desde que requerida à autoridade julgadora mediante petição na qual se demonstre, com fundamentos, a ocorrência de uma das condições previstas nas alíneas do parágrafo 4.º.

A parte interessada, em sede de Recurso Voluntário, requer a apresentação de um certo documento expedido pelo Incra, o qual comprovaria que houve a tentativa de expropriação da propriedade para fins de reforma agrária, mas os técnicos daquele Instituto concluíram que a área não tinha aptidão para tal fim, em função de seu solo ser fraco e pedregoso na maior parte da área. Alega, todavia que esteve impossibilitada de trazer o documento aos autos tempestivamente, haja vista não ter ele não sido encontrado pelos funcionários daquele órgão. Esclarece que dirigiu-se ao Incra para cobrar a liberação de citado papel, mas os funcionários ainda não haviam conseguido localizá-lo.

Como visto, a apresentação extemporânea de provas é admitida no processo administrativo fiscal, desde que justificada e fundamentada, nas situações previstas nas alíneas “a” a “c” do § 4.º do artigo 16 do Decreto n.º 70.235, de 1972.

Na presente hipótese, a interessada alega que esteve impossibilitada de apresentar determinado documento que faz prova em seu favor porque o Incra não o teria localizado. No entanto, não demonstra tê-lo solicitado junto àquele Instituto; sendo assim, não comprovou o motivo de força maior. Sua situação também não se coaduna com as demais hipóteses de apresentação de provas em momento posterior à impugnação previstas na lei reguladora do processo administrativo fiscal, eis que os fatos que pretende provar com o

alegado documento não decorreram de fato superveniente e nem mencionado documento destina-se a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidas aos autos.

Sendo assim, não há como deferir seu pedido de apresentação extemporânea de provas, por falta de previsão legal.

Conclusão

Ante todo o exposto, voto por negar provimento ao Recurso Voluntário.

(assinado digitalmente)

Celia Maria de Souza Murphy - Relatora