



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13609.720044/2012-02
Recurso De Ofício e Voluntário
Acórdão nº 2201-011.302 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 05 de outubro de 2023
Recorrente ESTAMPARIA S.A
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2008

RECURSO DE OFÍCIO. NÃO CONHECIMENTO. LIMITE DE ALÇADA. SUMULA CARF N. 103.

Para fins de conhecimento de recurso de ofício, aplica-se o limite de alçada vigente na data de sua apreciação em segunda instância.

ARBITRAMENTO DO VALOR DA TERRA NUA - VTN. REVISÃO DO LANÇAMENTO COM BASE NO SISTEMA DE PREÇO DE TERRAS - SIPT. LAUDO TÉCNICO EM DESCONFORMIDADE COM A NBR 14.653-3.

Não tendo apresentado laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II, com ART registrada no CREA, o valor do VTN deve ser arbitrado, com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT, nos termos do artigo 14, da Lei nº 9.393/1996 e da Portaria SRF nº 447.

ALTERAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL. GEOREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO.

Havendo alteração na área do imóvel, para fins de consideração, deve haver averbação da modificação no registro de imóveis, não sendo suficiente apenas a apresentação do georeferenciamento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em não conhecer do Recurso de Ofício, em virtude do limite de alçada e, quanto ao Recurso Voluntário, em negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Marco Aurelio de Oliveira Barbosa - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Fernando Gomes Favacho - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Debora Fofano dos Santos, Douglas Kakazu Kushiyama, Francisco Nogueira Guarita, Fernando Gomes Favacho, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Marco Aurelio de Oliveira Barbosa (Presidente).

Relatório

Trata o **Auto de Infração** de Imposto Territorial Rural – ITR da “Fazenda Biribiri”, NIRF 3.204.783-5. Por meio da **Notificação de Lançamento n. 06113/00008/2012**, a Contribuinte foi intimada a recolher crédito tributário referente ao ITR Exercício 2008, acrescido de multa (75%) e juros de mora, com área declarada de 17.744,2 ha, localizado no Município de Diamantina/MG.

Por não ter sido apresentado nenhum documento de prova e procedendo-se a análise e verificação dos dados constantes da DITR/2008, a fiscalização glosou integralmente as áreas declaradas de preservação permanente de 10.990,0 ha e de reserva legal de 3.650,0 ha, além de rejeitar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado de R\$ 661.935,78 (R\$37,30/ha), arbitrando o valor de R\$ 3.548.840,00 (R\$200,00/ha), com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, com consequentes aumentos da área tributável/área aproveitável e do VTN tributável (fls. 17 e 18).

Cientificada do lançamento, em 02/02/2012 (fls. 21 e 22), a Contribuinte apresentou **Impugnação** (fls. 23 e 24), solicitando, em síntese, por uma decisão que lhe seja favorável, na expectativa de que a entrega intempestiva dos documentos em relação ao Termo de Intimação Fiscal, porém, tempestiva em relação à Notificação de Lançamento, não a venha prejudicar.

O **Acórdão n. 03-51.721** da 1ª Turma da DRJ/BSB (fls. 217 a 225), em Sessão de 17/04/2013, julgou pela procedência parcial da Impugnação, com a redução do imposto suplementar apurado de R\$ 686.613,49 para R\$ 101.013,49. Houve Recurso de Ofício, previsto no art. 70 do Decreto 7.574/2011.

No voto, entendeu-se que foi comprovada a averbação tempestiva da área de reserva legal à margem da matrícula do imóvel e que essa mesma área, juntamente com a área declarada de preservação permanente, foram objeto de Ato Declaratório Ambiental (ADA) protocolado, em tempo hábil, no IBAMA. Decidiu-se, então, por restabelecer tais áreas, para efeito de exclusão do cálculo do ITR/2008. Com isso, o que se restabeleceu foram as áreas de preservação permanente de 10.990,0 ha e de reserva legal de 3.650,0 ha, com redução do imposto suplementar apurado de R\$ 686.613,49 para R\$ 101.013,49.

Quanto à subavaliação do VTN, a primeira instância entendeu que se exige Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, que atenda a integralidade dos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, à época do fato gerador do imposto, e a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos. Em não preenchendo os requisitos necessários, manteve-se o valor previsto no SIPT.

Conforme consta no Acórdão (fl. 222), o valor declarado era muito menor do que o apurado com base no SIPT:

Portanto, cabe reiterar que não poderia a autoridade fiscal deixar de arbitrar novo Valor de Terra Nua, uma vez que não há dúvidas de que o VTN declarado pela contribuinte encontra-se, de fato, subavaliado, não podendo passar despercebido que o VTN por hectare declarado para o imóvel de R\$37,30/ha corresponde a menos de 6% do VTN médio por hectare de R\$649,05/ha apurado no universo das declarações do ITR/2008, referente aos imóveis rurais localizados em Diamantina MG, além, de corresponder a apenas 18% do menor valor constante, por aptidão agrícola, do SIPT (R\$200,00/ha), que foi justamente o valor arbitrado pela fiscalização, com base no SIPT.

O Laudo de Avaliação não foi considerado pela DRJ, entendendo-se que o documento não seguiu a totalidade das normas da ABNT, para um Laudo com grau II de fundamentação e precisão. Não foi demonstrado o valor fundiário do imóvel à época do fato gerador do ITR/2008, e nem a existência de características particulares desfavoráveis que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no SIPT.

O ponto de contestação é, em especial, a falta de representatividade de dados de mercado de imóveis com características semelhantes. Falta ainda pesquisa de mercado e correto enquadramento do trabalho (fl. 223):

É importante destacar que, quanto a amostra apresentada no Laudo, não obstante seus dados totalizarem o número de 39, chama a atenção o fato de 16 amostras serem referentes a imóveis com até 100,0 ha e 13 imóveis entre 101,0 ha até 500,0 ha, apenas 6 imóveis com mais de 500,0 ha, sendo que o maior possui a dimensão de 1.371,9 ha, e as outras 4 amostras restantes serem opiniões sobre o próprio imóvel avaliado, que possui mais de 17.500,0 ha, o que não se coaduna com o disposto dispõe o item 7.4.1 da NBR 14.6533 da ABNT, *in verbis*:

7.4.1 Planejamento da pesquisa

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

(...)

Também, não foi comprovada nenhuma pesquisa de mercado, já que não foi trazido nenhum comprovante de negociação de imóveis no ano base e do município em pauta, tais como: certidões de matrículas, recortes de jornais da época contendo oferta de imóveis similares, entre outros.

O autor do trabalho, também, não atendeu o subitem 9.2.2.2., que estabelece que o profissional deve enquadrar o seu trabalho em cada item da Tabela 2 da norma, para conferir o grau de fundamentação do Laudo de Avaliação, para enquadrá-lo com grau II de fundamentação e precisão, conforme exigido pela autoridade fiscal.

Cientificada da Decisão em 27/05/2013 (fl. 231), a contribuinte interpôs **Recurso Voluntário** (fl. 235 a 244) alegando, em síntese:

(1) Durante os trabalhos do engenheiro responsável pela elaboração do laudo acostado a este feito, promoveu-se um detalhado **georeferenciamento** (fl. 325), através do qual se apurou que a área do imóvel é de 16.466,0258 ha, e não 17.7442 ha como informado na

declaração de ITR. E que, independente da atualização no registro imobiliário, esta é a efetiva área do imóvel que deve prevalecer.

(2) Afirma que o Laudo, conforme manifestação do próprio engenheiro (fls. 357 a 369) atende integralmente às exigências da ABNT, em especial porque foi feito com base em toda a evidência *disponível*:

(...) detalha com clareza todas as características do imóvel, demonstrando tratar-se de imóvel incomum, raro e também absolutamente desvalorizado financeiramente. (...)

A norma exige um número mínimo de 5(cinco) elementos amostrais e o Laudo apresenta 39(trinta e nove). A norma não estabelece quais os limites de área que podem ser utilizados ela apenas informa que as características dos imóveis pesquisados devem ser, TANTO QUANTO POSSÍVEL, semelhantes às do avaliando, usando de toda a evidência disponível.

(...)O mais importante a ser analisado na utilização de uma pesquisa de dados de mercado são as variáveis aplicadas no modelo inferencial, assim sendo foram usadas as seguintes variáveis na formação do modelo:

- Valor unitário do hectare, fruto da divisão do valor documentado pela negociação efetivamente realizada pela área escriturada, portanto variável quantitativa matematicamente conferida;
- Data da Transação, variável quantitativa devidamente documentada na lavratura da escritura;
- Área do Imóvel, outra variável, incontestável, documentada nas escrituras pesquisadas;
- Capacidade de Uso da Terra (CUT), a única variável qualitativa utilizada no modelo, devidamente explicada à página 83 do Laudo de Avaliação. No mesmo Laudo de avaliação nas páginas 80 e seguintes, no item denominado Amostra, encontramos a qualificação emitida pelo Avaliador para cada um dos imóveis paradigmas. (...)

(...) na pesquisa apresentada a grande maioria dos elementos reflete uma negociação realizada e comprovada pela apresentação das informações básicas levantadas em cartório, tais como a data da negociação, os negociantes envolvidos, o número do livro e da folha onde está registrado o feito, além do nome do imóvel, com sua respectiva área titulada e sua localização.

Quanto ao não atendimento ao subitem 9.2.2.2., escreve a defesa que o enquadramento ocorreu e consta de forma expressa no laudo (fls. 241 e 242):

Portanto, podemos concluir que, em observância às condições normativas preconizadas pela NBR 14653-3: 2004 — NORMA TÉCNICA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, da ABNT, em seus itens "9.2," e "9.3.", o Valor de Mercado da terra nua da Gleba Desapropriada da Fazenda Capão Quente foi determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de fatores de homogeneização consagrados por vários autores em uso contínuo durante os últimos 20(vinte anos), contando com uma pontuação de 81(oitenta e um) pontos referentes à fundamentação e para uma amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno do valor central da estimativa menor ou inferior a 30%(trinta por cento), o que possibilitaram enquadrar a avaliação da terra nua no GRAU II de fundamentação e GRAU III de precisão.

Em relação à falta de objetividade da comparação qualitativa das características particulares do imóvel em comparação com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, afirma que tal comparação consta do Laudo, tendo sido essa situação reiterada pelo próprio perito (fl. 243):

Trata-se de uma afirmativa falsa, pois entre as páginas 15 a 22 o avaliador apresenta todas as características do imóvel, citando em detalhes inclusive o peso percentual da existência de uma desapropriação para criação do Parque Estadual do Biribiri, o que faz com que o imóvel em pauta seja único em sua natureza básica pois cerca de 68,40% da área do imóvel é classificada como de preservação permanente e 20,80% de Reserva Legal, assim sendo, um percentual aproximado de apenas 10 a 11% do imóvel poderia ter utilização normal, não fossem as aflorações rochosas em sua maior extensão.

(3) Pede, ao final, a adequação da área do imóvel para 16.466,0258 ha, em sintonia com o georeferenciamento, e que se reconheça o VTN como R\$ 69,00/ha, nos termos do laudo de avaliação.

Em Sessão de 06/10/2022 converteu-se o julgamento do processo em diligência, mediante a **Resolução n. 2201-000.536** (fls. 374 a 378), para que a unidade responsável pela administração do tributo informasse *se houve alteração, no Registro de Imóveis e/ou no Cadastro Rural, da área do imóvel*.

Cumprida a diligência em 23/02/2023, conforme resposta da Equipe Especial da Receita Federal do Brasil (fl. 400), os autos retornaram ao CARF (fl. 402).

É o relatório.

Voto

Conselheiro Fernando Gomes Favacho, Relator.

Admissibilidade do Recurso de Ofício.

Cabe, inicialmente, evidenciar o que consta no Acórdão n. 03-51.721:

(fl. 218) Submeta-se à apreciação do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Ministério da Fazenda, conforme art. 34 do Decreto n.º 70.235/1972, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 8.748/1993 e Portaria MF nº 03/2008, por força de recurso necessário, também previsto no art. 70 do Decreto nº 7.574/2011, ressaltando que, enquanto não decidido o recurso de ofício, a presente decisão não se torna definitiva.

Ocorre que, conforme a Súmula CARF nº 103, aprovada pelo Pleno em 08/12/2014, para fins de conhecimento de recurso de ofício, aplica-se o limite de alçada vigente na data de sua apreciação em segunda instância.

A Portaria MF n. 2, de 17/01/2023, estabeleceu como limite para interposição de Recurso de Ofício pelas Turmas de Julgamento das Delegacias da Receita Federal do Brasil de Julgamento (DRJ) o valor total superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

No Acórdão de 1ª instância, a redução do imposto suplementar apurado de foi de R\$ 686,613,49 para R\$ 101.013,49. O valor exonerado, portanto, é menor que o limite de alçada.

Posto isso, não conheço do Recurso de Ofício.

Admissibilidade do Recurso Voluntário.

Inicialmente conheço do Recurso Voluntário, em especial dada a tempestividade. Cientificado da decisão em 27/05/2013 (fl. 231), a contribuinte interpôs Recurso Voluntário, recebido em 25/06/2013 (fl. 370). Portanto, dentro do prazo previsto pelo Decreto 70.235/1972.

Laudo Técnico apresentado e respeito às normas da ABNT.

O ponto de contestação, como dito no Relatório, é a *falta de representatividade de dados de mercado de imóveis com características semelhantes*. Conforme a decisão de 1ª instância, falta pesquisa de mercado e correto enquadramento do trabalho (fl. 223). Ainda, a DRJ entendeu que o Laudo não atendeu o subitem 9.2.2.2., para enquadrá-lo com Grau II de fundamentação e precisão.

Sobre o tema, a Contribuinte apresenta Parecer Técnico sobre Laudo de Avaliação (fls. 357 a 369) em que se entende pela impossibilidade de cumprimento das regras da ABNT. Todavia, como bem apontado pela fiscalização, deve haver o arbitramento do VTN com base no Sistema SIPT, refutável somente com laudo técnico em conformidade com a NBR 14.653-3.

Não tendo apresentado laudo de avaliação do imóvel, com fundamentação e grau de precisão II, o valor do VTN deve ser arbitrado, com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT, nos termos do artigo 14, da Lei nº 9.393/96 e da Portaria SRF nº 447.

Voto, por conseguinte, pelo improvimento da alegação.

Correção da área total a partir de novo Georeferenciamento.

Fato alegado somente em segunda instância pela empresa contribuinte é que, durante os trabalhos do engenheiro responsável pela elaboração do laudo acostado a este feito, promoveu-se um detalhado georeferenciamento (anexado à fl. 325), através do qual se apurou que a área do presente imóvel é de 16.466,0258 ha (menor), e não 17.7442 ha (maior) como informado na declaração de ITR. Ressalte-se que, no Memorial Descritivo da Fazenda (fls. 320 e 322), consta a área de 17.744,20 hectares.

Para o contribuinte, independente da atualização no registro imobiliário, esta nova área do imóvel é a que deve prevalecer.

Se, por um lado, não há vício na conduta da autoridade fiscal, que lavrou o auto a partir dos documentos até então anexados, e também observando que este fato só foi alegado em segunda instância – o que *a priori* se trata de preclusão do direito, por outro o Processo Administrativo Tributário é regido pelo princípio da verdade material.

No Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação 1113 – 05/2001, apresentado em 1ª instância (fls. 26 a 213), consta (fl. 44):

OBSERVAÇÃO: Para efeito deste trabalho avaliatório cujas datas base são Janeiro de 2007 e Janeiro de 2008 a área considerada para avaliação será igual a 17.545,7602 ha.

Por outro lado, no Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação 2013/1-12/03, apresentado em 1ª instância (fl. 252 a 356), consta (fl. 264):

OBSERVAÇÃO: Após realizada medição técnica através de georeferenciamento, a área total das “Terras do Biribiri” foram determinadas como 16.466.0258 ha.

O mesmo aparece na Memória de Cálculo das Áreas (fl. 356): divergência entre Área Total Titulada e Área Total Georeferenciada.

O ITR tem como fato tributário ser proprietário, ou possuidor do imóvel rural, é dizer, localizado fora da zona urbana municipal. **O documento que comprova oficialmente a propriedade é o Registro de Imóvel**, e não o georeferenciamento.

Cumprida a diligência para que a unidade responsável pela administração do tributo informasse se houve alteração no Registro de Imóveis e/ou no Cadastro Rural do tamanho do imóvel, esclareceu-se que:

(fl. 400) **foi efetuada a alteração da área do imóvel no Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR**, junto à Secretaria da Receita Federal, passando de 17.744,2ha para 16.466,0ha, conforme consta no histórico juntado às fls. 399. **Entretanto, na matrícula do imóvel, registrada sob o nº 4.678, junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Diamantina – MG, não houve alteração da área** em decorrência da mensuração resultante do georeferenciamento, conforme se verifica pela cópia da matrícula juntada às fls. 382/398.

Da análise do histórico (fl. 399) verifica-se que a alteração ocorreu apenas em 31/10/2012, data posterior ao exercício aqui considerado (*exercício 2008*). Não assiste razão, portanto, ao contribuinte.

Conclusão

Ante o exposto, não conheço do Recurso de Ofício, em razão do limite de alçada. Quanto ao Recurso Voluntário, conheço e, no mérito, nego provimento.

(documento assinado digitalmente)

Fernando Gomes Favacho