



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

Processo nº 13609.720064/2007-16
Recurso nº De Ofício
Acórdão nº 2202-002.309 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 16 de maio de 2013
Matéria ITR
Recorrente FAZENDA NACIONAL
Interessado FAZENDAS REUNIDAS ANTONIO BALBINO LTDA

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL. ERRO DE FATO. RETIFICAÇÃO.

Comprovado nos autos erro de fato no preenchimento da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural apresentada pelo contribuinte, retifica-se a área total do imóvel declarada, e, conseqüentemente, recalcula-se, proporcionalmente, o valor da terra nua.

RESERVA LEGAL. ERRO DE FATO. RETIFICAÇÃO.

Comprovado nos autos que houve alienação parcial do imóvel rural da qual resultou a redução da área total do imóvel a ser tributada, há que se ajustar a área de reserva legal apurada pela fiscalização à nova realidade fática do imóvel, reduzindo-a para o valor efetivamente existente da reserva legal, confirmado pelo próprio contribuinte.

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO.

Cabe ao contribuinte apresentar Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, observando as exigências da legislação tributária, assim como as prescrições da NBR 14653-3, para demonstrar que o valor da terra nua é inferior ao valor constante do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, caso contrário, mantém-se o valor arbitrado pela fiscalização.

LAUDO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS ESSENCIAIS.

O Laudo Técnico de Avaliação tem como requisitos essenciais: a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e a memória de cálculo do tratamento dos dados.

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. QUALIDADE DAS AMOSTRAS.
REQUISITO ESSENCIAL. VALOR FIXO PARA TODO O MUNICÍPIO.**

A base de todo o processo de avaliação é a amostra, pois é a partir dela que se irá estimar o valor de mercado. O avaliador deve sempre utilizar dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, devendo cada elemento amostral guardar semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

Um valor fixo para todo o município, que não leva em conta as características intrínsecas e extrínsecas da terra que determinam o seu potencial de uso, ainda que fornecido pelas Secretarias de Agricultura ou órgão similar, não serve para fins de arbitramento do VTN e, muito, pode ser utilizado como elemento amostral.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, rejeitar a proposta de diligência feita pelo Conselheiro Fábio Brum Goldschmidt, vencidos os conselheiros Fábio Brum Goldschmidt e Pedro Anan Junior. No mérito, por maioria de votos, dar provimento parcial ao recurso de ofício para alterar o valor do VTN para R\$ 35.820.120,00, mantendo a decisão recorrida quanto à retificação da área total do imóvel e à redução da área de reserva legal, vencidos os conselheiros Fábio Brum Goldschmidt e Pedro Anan Junior.

(Assinado digitalmente)

Pedro Paulo Pereira Barbosa – Presidente

(Assinado digitalmente)

Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga – Relatora

Composição do colegiado: Participaram do presente julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Fábio Brum Goldschmidt, Antonio Lopo Martinez, Pedro Anan Junior e Pedro Paulo Pereira Barbosa. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Rafael Pandolfo.

Relatório

Contra a contribuinte acima qualificada foi lavrada a Notificação de Lançamento de fls. 1 a 5, pela qual se exige a importância de R\$702.037,89, a título de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, exercício 2005, acrescida de multa de ofício de 75% e juros de mora, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda São José, cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob nº 2.321.170-9, localizado no município de João Pinheiro/MG.

DA AÇÃO FISCAL

O procedimento fiscal decorre do trabalho de revisão da DITR/2005 no qual foi solicitado ao contribuinte apresentar (fls. 7 e 8): (a) Laudo de Engenheiro Civil que demonstre a área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural existente no imóvel em 01/01/2005; (b) cópia da matrícula atualizada do registro imobiliário; (c) cópia do Ato Declaratório Ambiental – ADA; (d) Laudo técnico emitido por profissional habilitado, caso exista área de preservação permanente de que trata o art. 2º da Lei nº 4.771, de 1965 (Código Florestal), acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, identificando o imóvel rural através de memorial descritivo de acordo com o artigo 9º do Decreto 4.449 de 30 de outubro de 2002; (e) Certidão do órgão público competente, caso o imóvel ou parte dele esteja inserido em área declarada como de preservação permanente, nos termos do art. 3º do Código Florestal, acompanhado do ato do poder público que assim a declarou; (f) cópia da matrícula do registro imobiliário, com a averbação da área de reserva legal, caso o imóvel possua matrícula ou cópia do Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação da Reserva Legal ou Termo de Ajustamento de Conduta da Reserva Legal, acompanhada de certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que o imóvel não possui matrícula no registro imobiliário; (g) 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.

De acordo com a Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal de fls. 2 e 3, foi apurado falta de recolhimento do ITR decorrente das seguintes alterações na Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR apresentada pela contribuinte:

Área Total do Imóvel: a matrícula 16.169 foi desmembrada em 16/05/2003, originando as matrículas 24541 a 24543 (fl. 22), alterando-se a área total da DITR/2005 para 24.947,1ha.

Valor da Terra Nua: o valor foi arbitrado com base no Sistema de Preços de Terra da Secretaria da Receita Federal - SIPT, uma vez que o valor declarado era notoriamente inferior e que o Laudo de Avaliação apresentado, além de não ser objetivo no levantamento do valor da terra nua - VTN, refere-se ao exercício de 1999.

Área de Utilização Limitada - Reserva Legal: área retificada para 4.200,65ha, conforme averbado na matrícula do imóvel.

DA IMPUGNAÇÃO

Inconformada, a contribuinte apresentou a impugnação de fls. 77 a 83, instruída com os documentos de fls. 84 a 211, cujo resumo se extrai da decisão recorrida (fls. 222):

Cientificada do lançamento em **18/07/2007** (doc. de fls. 215/216), ingressou em **17/08/2007**, com sua impugnação, anexada às fls. 77 a 83, lida nesta sessão. Apoiada nos documentos de provas já acostados aos autos e nos documentos de folhas 84 a 211 alega e solicita o seguinte, em síntese:

- faz a identificação da contribuinte e breve relato sobre o procedimento fiscal;

- que a área total do imóvel, declarado em 2005, foi de 21.188,3ha. Mas houve um engano, sendo o correto, em 31/12/2005, de 20.796,3ha, distribuídos em diversas matrículas, conforme lista constante das folhas 02 e 03 da impugnação (folhas 78 e 79 deste processo), e certidões dos anexos 03, com seis 06 folhas, do anexo 4, com 22 folhas e do anexo 5, com 21 folhas, ou seja, certidões de folhas 144 a 192 do presente processo;

- que a área de Reserva Legal do imóvel, declarado em 2005, foi de 4.232,6ha e que o Auditor da Receita Federal retificou para 4.200,65ha. No entanto, o correto é uma área menor, ou seja, de 4.011,7227ha, conforme pode ser observado nas matrículas em anexo e na lista constante da folha 04 da impugnação (folhas 80 do presente processo e certidões do CRI de João Pinheiro-MG de folhas 144 a 192);

- quanto ao valor da terra nua, diz que a metodologia aplicada pela fiscalização possui distorções ao calcular o valor referente a pastagens e área com florestas;

- que apresentou na fase inicial dos trabalhos, laudo técnico datado de 1999, por entender que tal laudo poderia ser considerado, tendo em vista não haver grandes variações nos preços de terras nuas, sendo o referido laudo desconsiderado pela fiscalização;

- que após o recebimento da Notificação de Lançamento, contratou profissional habilitado para confecção de novo Laudo Técnico de Avaliação, o qual avalia a Terra Nua em R\$ 480,90/ha, conforme Laudo de Avaliação e seus anexos;

- que o Sr. Auditor Fiscal não considerou no arbitramento do VTN diversos fatores, como localização do imóvel, capacidade potencial da terra e dimensão do imóvel;

- que a partir de valores básicos devidamente documentados, deve haver homogeneização dos mesmos, tratamento estatístico e logo depois utilizados juntamente com os fatores de correção e as classes de solo;

- finalmente solicita sejam acolhidas as fundamentações apresentadas, por ser de justiça, para aceitar a área total do imóvel como sendo de 20.796,3969ha, a área de reserva legal como de 4.011,7ha, bem como seja acatado o Laudo Técnico de Avaliação, com o VTN de R\$ 480,90 para todos os tipos de terra, pois foi elaborado de acordo com as Normas da ABNT.

DO JULGAMENTO DE 1ª INSTÂNCIA

Apreciando a impugnação apresentada, a 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Brasília (DF) julgou procedente em parte o lançamento, proferindo o Acórdão nº 03-29.084 (fls. 219 a 227), de 28/01/2009, assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL.

Constando dos autos documentos hábeis e suficientes para comprovar a real dimensão do imóvel, cabe acatar a pretensão do requerente, de se reduzir a área total declarada, admitindo - se a hipótese de erro de fato na informação desse dado cadastral.

DA ÁREA DE UTILIZAÇÃO LIMITADA - RESERVA LEGAL.

Com base nos documentos de prova acostados aos autos, cabe reduzir, para fins de exclusão de tributação, a área de reserva legal apurada pela autoridade fiscal, de modo a adequar a exigência à realidade fática do imóvel, no que diz respeito a esse dado cadastral, em razão da redução da sua área total.

DO VALOR DA TERRA NUA - VTN

Cabe rever o VTN arbitrado pela fiscalização, quando apresentado Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotado no CREA, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel rural avaliado, a preços da data do fato gerador do imposto, bem como a existência de características particulares desfavoráveis, que justificam o valor apurado pelo autor do trabalho.

A decisão *a quo* acolheu em parte os argumentos da contribuinte, reduzindo a área total do imóvel para 20.796,3ha, retificando a área de reserva legal para 4.011,7ha e o VTN para R\$10.001.169,00.

DO RECURSO DE OFÍCIO

Os autos subiram a este Conselho, por força do recurso de ofício interposto pelo Presidente do Colegiado de Primeiro Grau, nos termos do art. 34, do Decreto nº 70.235, de 1972, e da Portaria MF Portaria MF nº 3, de 3 de janeiro de 2008, uma vez que o valor exonerado (imposto mais multa de ofício) excedeu a R\$1.000.000,00.

Conforme Aviso de Recebimento juntado à fl. 232, a contribuinte foi devidamente cientificada da decisão de primeiro grau, em 26/02/2009.

Processo nº 13609.720064/2007-16
Acórdão n.º **2202-002.309**

S2-C2T2
Fl. 247

DA DISTRIBUIÇÃO

Processo que compôs o Lote nº 03, distribuído para esta Conselheira na sessão pública da Segunda Turma Ordinária da Segunda Câmara da Segunda Seção do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais de 12/03/2012, veio numerado até à fl. 241 (última folha digitalizada) ¹.

Voto

Conselheira Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Relatora.

Trata-se de Recurso de Ofício interposto em face de decisão que exonerou a contribuinte do pagamento de tributo e multa de ofício em valor superior a R\$1.000.000,00 (Portaria MF nº 3, de 3 de janeiro de 2008).

1 Considerações iniciais

Na sessão de julgamento, o Conselheiro Fábio Brun Goldschmidt propôs a realização de diligência para que fosse oportunizado ao contribuinte apresentar novo Laudo de Avaliação, uma vez que se tratava de recurso de ofício.

Embora esta Turma possa determinar todas as diligências que julgar necessárias para formar a sua convicção e trate-se de recurso de ofício, entendo que a questão restringe-se a uma questão de valoração da prova apresentada pelo contribuinte, e, portanto, não cabe a diligência na forma em que foi proposta.

2 Área total do imóvel

De acordo com o Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido (fl. 4), parte integrante do presente Auto de Infração, a área total do imóvel, declarada em 2005, foi de **21.188,3ha**, a qual foi retificada pela fiscalização para **R\$24.941,10**, uma vez que *“a matrícula 16.169 foi desmembrada em 16/05/2003, originando as matrículas 24541 a 24543 (fl.22), cujas alterações serão consideradas na DITR 2004 em diante”* (fl. 2).

Por sua vez, o recorrente alega que houve engano e que o valor correto, em 31/12/2005, era **20.796,3ha**, distribuídos em diversas matrículas, conforme relacionado em sua impugnação (fls. 78 e 79), e certidões juntadas (fls. 144 a 192).

Examinando a documentação apresentada pela recorrente, o julgador de primeira instância concluiu que houve erro de fato no preenchimento da DITR, a quem peço vênha para tomar como minhas suas razões de decidir, transcrevendo o trecho do voto condutor que trata da retificação da área total do imóvel (fl. 223):

DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL

Do exame do processo, verifica-se que a alteração, efetuada pela fiscalização, da área total do imóvel, aumentada de 21.188,3ha para 24.947,1ha (conforme quadro de folha 06 da Notificação de Lançamento), decorreu da análise das certidões então apresentadas pela contribuinte, sem considerar, no entanto, que a matrícula de números 24.541 foi encerrada em 24/09/2004, dando origem a 19 novas matrículas; que a matrícula de número 24.542 foi encerrada em 03/06/2003, dando origem a 18 novas matrículas e que apenas a matrícula de número 24.543 permaneceu sem alteração. As novas matrículas foram trazidas na fase da impugnação administrativa e constam das folhas 144 a 192 do presente processo.

Observando e conferindo todas as matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro-MG, constatamos que realmente a lista apresentada pela impugnante às folhas 02 e 03 da impugnação é consistente, pois explicita todas as glebas que compõem o imóvel rural, na data do fato gerador da exação fiscal em tela (1º/01/2005, art. 1º da Lei 9.393/96), citando cada matrícula e a efetiva área de cada gleba.

É de se observar que das 19 glebas decorrentes da antiga matrícula 24.541 (matrículas de números 25.385 a 25.403), cinco (05) glebas foram alienadas em 14/10/2004, conforme consta das certidões anexadas. Também conferimos que da antiga matrícula 24.542, que foi desmembrada em outras 18 novas matrículas (de número 24.582 a 24.599), todas as glebas foram alienadas em 27 e 28/10/2004, conforme certidões anexas. Portanto, todas essas alienações ocorreram antes da data do fato gerador do ITR/2005, cabendo, pois, as respectivas áreas alienadas serem excluídas da área total da "Fazenda São José", para efeito de apuração do imposto devido nesse exercício.

Apesar de a Contribuinte ter informado na sua DITR/2005 uma área total de **21.188,3 ha**, maior do que a área pretendida, não há como negar que a hipótese é de erro de fato, pois restou comprovado nos autos que o imóvel, à época do fato gerador desse exercício, possuía uma área total de apenas **20.796,3 ha**, que cabe ser acatada, para efeito de alteração do lançamento, em obediência ao princípio da legalidade e como forma de adequar a exigência a realidade fática do imóvel.

Assim, no presente caso, por estar documentalmente provado por intermédio das certidões do CRI de João Pinheiro-MG, que, na data do fato gerador do ITR/2005, a área total do imóvel é de apenas **20.796,3ha**, cabe alterar a área total apurada pela Autoridade Fiscal.

Nestes termos, acato o pleito da interessada para reduzir área total do imóvel para **20.796,3ha**.

3 Reserva legal

Pelos elementos que compõe os autos, verifica-se que, embora no ADA apresentado tempestivamente conste uma área de reserva legal de 5.068,0ha, a fiscalização glosou parcialmente a área declarada de 4.232,6 ha (vide fl. 11), reduzindo-a para **4.200,65ha**, que correspondente às áreas comprovadamente averbadas à época do fato gerador nas matrículas consideradas pela fiscalização (fls. 20 a 25), conforme consignado na Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal à fl. 3.

A recorrente além de não discordar da glosa efetuada, reconhece que o valor correto a ser considerado é ainda menor, qual seja 4.011,7ha, em razão da alienação parcial do imóvel rural, conforme listagem por ela elaborada à fl. 80.

Pelo exame das certidões juntadas aos autos às fls. 144 a 192, observa-se que a matrícula nº 19.169 foi encerrada em 2003, dando origem às matrículas 24.541, 24.542 e 24.543, sendo que a matrícula 24.541 foi encerrada em 24/09/2004, dando origem às 25.385 a 25.403, e a matrícula 24.542 foi encerrada em 03/06/2003, dando origem às matrículas 24.582 a 24.599. Verifica-se, ainda, que as matrículas nºs 25.398 e 25.399 foram alienadas em 14/10/2004 e, portanto, a área de reserva legal total averbada, nas matrículas de propriedade da contribuinte, é 4.011,7ha, que confere com o valor informado na impugnação (fl. 80).

Assim, como consequência direta da redução da área total do imóvel pleiteada pela contribuinte, conforme já decidido no item anterior, há que se reajustar a área de reserva legal **4.011,7ha**, adequando-a à realidade fática do imóvel.

4 Valor da Terra Nua

No caso em concreto, o VTN declarado foi de R\$600.000,00 (vide fl. 11), havendo a fiscalização arbitrado-o em R\$38.971.112,26 (vide fl. 4), com base no SIPT, uma vez que o valor declarado era notoriamente inferior e o Laudo de Avaliação apresentado, além de não ser objetivo no levantamento do valor da terra nua - VTN, refere-se ao exercício de 1999.

Em sede de impugnação, a recorrente apresentou Laudo de Vistoria e Avaliação (fls. 84 a 102) e anexos (fls. 103 a 134), elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Emanuel Carlos Rizério da Silva, com ART devidamente anotada no CREA (fl. 127), segundo o qual, o valor do VTN por hectare para o imóvel rural em questão, no exercício 2005, seria de R\$480,90 (fl. 102), o que foi acatado pelo julgador *a quo*, assim fundamentando seu voto (fl. 225):

O referido Laudo de Vistoria e Avaliação faz algumas considerações preliminares, traça o objetivo do trabalho, faz minuciosa caracterização do imóvel enfatizando o uso atual e a capacidade de uso do solo, classificando-o segundo a "escala de Norton". Posteriormente parte para a efetiva avaliação da terra nua, de acordo com a NBR 14.653-3, onde busca por pesquisa de preços de mercado, à época do fato gerador do tributo (parâmetros de 2005), ajustar ao método comparativo de dados de mercado, por intermédio de 10 amostras pesquisadas e o devido tratamento estatístico, segundo fatores relevantes, como água, energia, acesso, distancia, solo/acesso, tamanho da gleba. O trabalho foi enquadrado no nível de precisão II.

Após pesquisa de mercado, o autor do trabalho busca a homogeneização dos dados por intermédio de média aritmética, para eliminar os dados extremos (suspeitos), concluindo por uma amostra homogênea e completamente válida, chegando a um valor médio de R\$ 689,62/ha. Combinando a classificação do solo da "escala Norton" (classe por classe) com os fatores relevantes ditos acima, nomeados e valorados pelo próprio autor do trabalho, chegou-se ao VTN de R\$ 480,90 por hectare, especificamente para esse imóvel, em 2005. Desta combinação do tipo de solo com os fatores relevantes, pode-se aferir que as terras da contribuinte, principalmente pelo fator tamanho, possuem características particulares desfavoráveis em se comparando com outras terras pesquisadas (amostras) e média por hectare acima mencionada. Posteriormente o autor faz a avaliação das benfeitorias não reprodutivas, considerando as pastagens formadas (artificiais) e sua depreciação. Pela metodologia utilizada o valor das pastagens formadas deve simplesmente ser adicionado ao VTN para obtenção do valor total do imóvel rural em tela.

Assim, o Engenheiro Agrônomo autor e responsável técnico pelo Laudo de Avaliação, traça um quadro resumo da avaliação (folhas 20 do Laudo e 102 deste processo), onde determina o valor total do imóvel rural a preços de janeiro de 2005, sem construções e instalações, em R\$ 13.205.849,00, sendo R\$ 3.204.680,00 referente a pastagens artificiais e R\$ 10.001.169,00 o próprio valor da terra nua, ou seja, R\$ 480,90 por hectare, considerando que a propriedade possui, em janeiro de 2005, **20.796,7ha**. O conjunto do trabalho demonstra coerência.

Fazendo uma análise percentual do VTN/ha constante do laudo técnico de vistoria e avaliação (R\$ 480,90), constatamos que, apesar de representar apenas 30,7% do valor arbitrado pela fiscalização (R\$ 1.562,15 — com base na média das aptidões agrícolas), ele representa 1.698,69% do valor declarado pela contribuinte (R\$ 28,31) e 123,77% do valor médio por hectare apurado no universo das DITR/2005 (R\$ 388,52) referentes aos imóveis rurais localizados no município de João Pinheiro-MG — tela SIPT de fls. 09. Portanto, além de significativamente maior do que o VTN/ha originariamente declarado, o VTN/ha do laudo também fica 23,77% acima do referido VTN/ha médio das DITR/2005.

Dessa forma, entendo que o Laudo de Vistoria e Avaliação, documento elaborado por engenheiro agrônomo, profissional legalmente habilitado, e, nesta condição, responsável pelas informações constantes do trabalho por ele desenvolvido, com ART/CREA devidamente anotado, demonstra de maneira satisfatória o Valor da Terra Nua - VTN do imóvel em tela, em janeiro de 2005, o que possibilita o seu acatamento.

De se analisar a questão.

O art. 14, caput e §1º, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, autoriza a Receita Federal, no caso de falta de entrega de declaração ou de subavaliação, fixar o valor da terra nua com base em sistema por ela instituído:

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.

Por sua vez, cabe trazer a colação o art. 12, §1º, inciso II, da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, com a redação vigente à época da edição da Lei nº 9.393, de 1996:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

a) localização do imóvel;

b) capacidade potencial da terra;

c) dimensão do imóvel.

[...]

Conjugando os dispositivos acima transcritos, infere-se que o sistema a ser criado pela Receita Federal para fins de arbitramento do valor da terra nua deveria observar os critérios estabelecidos no art. 12, 1º, inciso II, da Lei nº 8.629, de 1993, quais sejam, a localização, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel, assim como considerar os levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

Nesse contexto, foi aprovado o Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal – SIPT, pela Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, 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 ITR (art. 3º da Portaria SRF nº 447, de 2002).

Como se vê, com a devida vênia dos que pensam em contrário, o arbitramento com base nos dados constantes do SIPT está legalmente previsto.

Entendo, ainda, que a utilização dos valores constantes do SIPT são válidos para fins de arbitramento do VTN, sempre que o contribuinte não apresente laudo técnico capaz de comprovar o valor por ele declarado e desde que os dados que alimentaram o sistemas atendam aos requisitos exigidos pela legislação, como, por exemplo, o VTN médio por hectare por aptidão agrícola, apurado nas avaliações realizada pelas Secretarias Estaduais de Agricultura, em que os preços de terras são determinados levando-se em conta de existência de lavouras, campos, pastagens, matas etc, como ocorreu no presente caso, em que a fiscalização utilizou os dados fornecidos pela Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de Minas Gerais para o município de João Pinheiro/MG (fl. 9).

Para se contrapor ao valor arbitrado com base no SIPT, deve o contribuinte apresentar Laudo Técnico, com suficientes elementos de convicção, elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado de ART, e que atenda às prescrições contidas na NBR 14653-3, que disciplina a atividade de avaliação de imóveis rurais.

É sabido que as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a imóveis rurais são atividades de competência dos engenheiros agrônomos e florestais, que devem ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para sua plena validade (Arts. 7º e 13 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, c/c o disposto na Resolução nº 345, de 27 de junho de 1990, e na Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, ambas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA).

De acordo com a Resolução CONFEA nº 345, de 1990, que dispõe sobre as atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, a avaliação *“é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”* e o laudo *“é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente”*(art. 1º, alíneas “c” e “e”).

Na elaboração dos Laudos Técnicos, os profissionais devem observar, ainda, os requisitos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que regem a matéria (no caso da avaliação dos imóveis rurais, em especial a NBR 14653-3).

Outrossim, o Laudo de Avaliação de imóvel rural para fins de determinação do VTN a ser utilizado no cálculo do ITR deve ter como objetivo o preço de mercado da terra na data do fato gerador (art. 8º, §2º, da Lei nº 9.393, de 1996), apurado de acordo os critérios de localização do imóvel, capacidade potencial da terra e dimensão do imóvel (art. 14, §1º, da Lei nº 9.393, de 1996).

Conjugando-se as exigências da legislação tributária com as prescrições da NBR 14653-3, os Laudos Técnicos de Avaliação para fins de determinação do VTN tem como requisitos principais: (a) a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; (b) a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); (c) a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e (d) a memória de cálculo do tratamento dos dados.

Ora, a base de todo o processo de avaliação é a amostra, pois é a partir dela que se irá estimar o valor de mercado. O avaliador deve sempre utilizar dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando (item 7.4.1 da NBR 14653-3), sendo que cada elemento amostral deve guardar “semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras” (item 7.7.2.2 da NBR 14653-3) para fins de garantir a qualidade da amostra.

De acordo com o profissional responsável pela avaliação do imóvel rural em discussão, o trabalho foi realizado “*em consonância com as Normas Técnicas da ABNT- Associação Brasileira de Normas e Técnicas, especialmente a NBR 14.653-3, que o mesmo foi fundamentado a partir de informações de Mercado, Empresas de Assistência Técnica, Imobiliárias da Região, Órgãos Oficiais, tais como: Banco do Brasil, Prefeitura Municipal de João Pinheiro, Emater - MG e documentos de negócios realizados, (Anúncios de Jornais e Cartórios).*”, adotando o nível de precisão II (fl. 92).

Pela tabela de fl. 95, verifica-se que as quatro primeiras amostras não correspondem a um imóvel rural, mas a valores fixos que teriam sido obtidos junto à Prefeitura Municipal de João Pinheiro, à Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de Minas Gerais, à EMATER-MG e ao Banco do Brasil.

Convém ressaltar que, em outros julgados, esta Turma tem refutado a utilização por parte da fiscalização do VTN médio declarado por município, obtido com base nos valores informados na DITR, uma vez que este constitui um parâmetro inicial, mas não pode ser utilizado para fins de arbitramento, pois notoriamente não atende ao critério da capacidade potencial da terra, informação que não é contemplada na declaração, que contém apenas o valor global atribuído a propriedade, sem levar em conta as características intrínsecas e extrínsecas da terra que determinam o seu potencial de uso. Da mesma forma, um valor fixo para todo o município, que não leva em conta as características intrínsecas e extrínsecas da terra que determinam o seu potencial de uso, ainda que fornecido pelas Secretarias de Agricultura ou órgão similar, não serve para fins de arbitramento do VTN e, muito, podem ser utilizados como elemento amostral.

Interessante observar que o contribuinte, no caso específico da Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de Minas Gerais, utilizou o menor valor, embora o referido órgão tenha disponibilizado os valores por aptidão da terra (pastagem, culturas, campos e matas), como se observa no extrato de fl. 9, os quais, repita-se, foram considerados pela fiscalização para fins de arbitramento.

Quanto às demais amostras, seis no total, três referem-se ao município de Paracatu/MG (fl. 122 e 123) e apenas três ao município de João Pinheiro/MG (fls. 124 a 126), município em que se encontra o imóvel objeto da autuação. Além disso, não há qualquer referência de que estes imóveis tenham sido efetivamente transacionados nem quando, já que trata-se de anúncios, conforme documentos anexados às fls. (121 a 126). Existe apenas uma descrição sumária das benfeitorias e da composição das terras.

Embora o responsável técnico afirme que o laudo possui Grau de Fundamentação II, de acordo com a NBR 14653-3, que rege a matéria, esse grau de fundamentação exige, dentre outros requisitos, mínimo de cinco dados de mercado efetivamente utilizados e a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem (item 9.2.3.5 letras “b” “c”).

A NBR 14653-3 prevê, ainda, o método comparativo direto de dados de mercado (item 8.1), em que pode se aplicar inferência estatística com modelos de regressão linear (Anexo A) ou tratamento por fatores (Anexo B). As duas metodologias estão baseadas em comparações do imóvel avaliando com outros imóveis.

No laudo em apreço, não foi indicado claramente qual método teria sido utilizado, havendo apenas menção, à fl. 93, dos fatores que influenciam na valoração da terra nua (fator água, fator energia, fator deflação, fator acesso/distância e fator solo/acesso), o que, num primeiro momento, levaria a suposição de que teria sido utilizado o “tratamento por fatores”.

Além das deficiências já apontadas nas amostras utilizadas, não foram observados os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização, previstos no Anexo B da NBR 14653-3, dos quais, destacam-se (grifos nosso):

B.1.1 Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

[...]

B.1.2.1 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 1,50.

B.1.2.2 O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização,

deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

***B.1.3** Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.*

[...]

***B.3** Processo de homogeneização é o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.*

***B.4** Campo de arbítrio O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.*

Como se vê, a processo de homogeneização prevê, inicialmente, que a cada imóvel (elemento amostral), além do preço, deve estar associado um valor para cada um dos fatores utilizados, que deve variar entre 0,50 e 1,50 em relação ao imóvel avaliando e que o preço homogeneizado é o produto desses fatores pelo preço corresponde a cada um dos dados de mercado. Depois dessa homogeneização é que devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

No caso dos autos, o profissional responsável calculou a média simples dos preços por ele levantados, sem qualquer homogeneização. Em seguida (fls. 96 a 98), divide o imóvel em quatro áreas, de acordo com a classe do solo, e para cada um delas atribui valores aos fatores previamente indicados e efetua o produtos destes pelo valor do hectare médio apurado anteriormente, quando a norma prevê que os fatores indicam uma comparação (relação) entre o imóvel avaliando e amostra coletada.

Diante de tudo quanto acima se expôs, infere-se que o laudo apresentado padece de deficiências fundamentais na coleta dos dados amostrais, assim como no tratamento desses dados, razão pela qual não pode ser aceito para fins de determinação do VTN, mantendo-se o arbitramento com base nos dados do Sistema SIPT.

Contudo, há que se ajustar o cálculo do VTN às alterações das áreas total do imóvel e de reserva legal.

Conforme consignado na Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal à fl.3, a fiscalização arbitrou o VTN, considerando: área com florestas (matas) de 9.935,6ha (área de preservação permanente declarada e área de reserva legal mantida pelo fisco); área com pastagens de 10.740,0ha (valor declarado); e demais áreas (consideradas campos 4.271,5ha).

Com a redução da área total do imóvel e da reserva legal: (a) a área com floresta passa a ser de 9.446,7ha, que corresponde a área de preservação permanente declarada (R\$5.735,0ha) e a área de reserva legal retificada (4.011,7ha); (b) a área de pastagem permanece inalterada (valor declarado de 10.740,0ha); e (c) demais áreas passa a ser de 309,60 (área total – as áreas de floresta e pastagem).

Destarte, o valor do VTN a ser considerado é de R\$35.820.120,00, conforme a seguir demonstrado:

Descrição	Área total (ha)	Valor em reais/ha (fl. 9)	VTN da área (em reais)
Florestas	9.746,7	2.000,00	19.493.400,00
Pastagens	10.740,0	1.500,00	16.110.000,00
Demais áreas	309,6	700,00	216.720,00
VTN do imóvel			35.820.120,00

5 Conclusão

Diante do exposto, voto por DAR provimento PARCIAL ao recurso de ofício, para alterar o valor do VTN para R\$35.820.120,00, mantendo a decisão recorrida no que diz respeito à retificação da área total do imóvel e à redução da área de reserva legal.

(Assinado digitalmente)

Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga