



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

Processo nº 13830.720201/2008-61
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2201-001.931 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 22 de janeiro de 2013
Matéria ITR
Recorrente IVAN MORET-STECCA
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2004

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.

O arbitramento corretamente efetuado só pode ser revisto por meio de Laudo Técnico hábil a comprovar o valor do VTN.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso.

Assinado Digitalmente

Eduardo Tadeu Farah – Relator

Assinado Digitalmente

Maria Helena Cotta Cardozo - Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Rayana Alves de Oliveira França, Eduardo Tadeu Farah, Rodrigo Santos Masset Lacombe, Ewan Teles Aguiar (Suplente convocado), Pedro Paulo Pereira Barbosa e Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente). Ausente justificadamente o Conselheiro Gustavo Lian Haddad.

Relatório

Trata o presente processo de lançamento de ofício relativo ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício 2004, consubstanciado na Notificação de Lançamento (fls. 01/05), pela qual se exige o pagamento do crédito tributário total no valor de

R\$ 9.210,55, relativo ao imóvel rural inscrito na Receita Federal sob o nº 0.249.922-3, localizado no município de Marília - SP.

A fiscalização alterou o VTN declarado de R\$ 1.333.290,00 para R\$ 2.666.530,17, com base no SIPT, correspondente ao menor valor por aptidão agrícola, conforme demonstrativo de fl. 17.

Cientificado do lançamento, o interessado apresentou tempestivamente Impugnação, alegando, conforme se extrai do relatório de primeira instância, *verbis*:

... conforme Decretos Municipais, o valor da terra nua definido para fins de recolhimento de ITBI, difere em considerável monta do valor apurado no procedimento fiscal. Argumenta que deveria ser considerada a legislação municipal como parâmetro para cálculo do ITR. Sustenta que a autoridade fiscal apurou um valor que não corresponde à realidade fática. Afirma que embora não tenha sido possível atender a intimação em tempo hábil, apresenta com a impugnação o Laudo Técnico de Avaliação solicitado. Solicita que seja acatado o valor do laudo, de R\$ 1.637,00 por ha.

A 1ª Turma da DRJ em Campo Grande/MS julgou integralmente procedente o lançamento, consubstanciado na ementa abaixo transcrita:

VALOR DA TERRA NUA.

O valor da terra nua, apurado pela fiscalização, em procedimento de ofício nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, não é passível de alteração, quando o contribuinte não apresentar elementos de convicção que justifiquem reconhecer valor menor.

Crédito Tributário Mantido

Intimado da decisão de primeira instância em 09/02/2011 (fl. 181), Ivan Moret Stecca apresenta Recurso Voluntário em 04/03/2011 (fls. 182 e seguintes), sustentando, essencialmente, os mesmos argumentos defendidos em sua Impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheiro EDUARDO TADEU FARAH, Relator

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, portanto, dele conheço.

Segundo se colhe dos autos a autoridade fiscal, em função da subavaliação do imóvel fiscalizado, alterou o VTN da propriedade rural declarada de R\$ 1.333.290,00 para R\$ 2.666.530,17, com base no SIPT - Sistema de Preços de Terra praticados no município de Marília/SP (fl. 18).

Em sua peça recursal alega o suplicante que o laudo técnico apresentado, por ocasião da Impugnação, atende os requisitos da NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e

precisão grau II e III, portanto, o referido documento não poderia ser ignorado pela Delegacia de Julgamento.

Pois bem, quanto ao Valor da Terra Nua considerou a autoridade fiscal que o VTN declarado pelo recorrente estava subavaliado, tendo em vista os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal em consonância ao art. 14, *caput*, da Lei nº 9.393/1996:

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. (grifei)

Por sua vez, o art. 12, §1º, inciso II, da Lei nº 8.629/1993, cuja redação vigente à época da edição da Lei nº 9.393/1996 determina:

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.

§ 2º Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua a serem indenizados serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos estaduais encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado. (grifei)

Com efeito, compulsando-se os autos verifica-se que o arbitramento se baseou no VTN médio por aptidão agrícola, conforme demonstrativo de fl. 17, cuja utilização atende às exigências legais, notadamente o art. 12, 1º, inciso II, da Lei no 8.629, de 1993.

Quanto ao Laudo Técnico de Avaliação apresentado pelo recorrente, para contrapor as informações constantes no Sistema de Preços de Terra (SIPT), impende reproduzir os argumentos despendidos pela autoridade recorrida, no momento em que recusou o referido documento:

É certo que o valor apurado pela fiscalização pode ser questionado, mediante Laudo Técnico de Avaliação, revestido de rigor científico suficiente a firmar a convicção da autoridade, devendo estar presentes os requisitos mínimos exigidos pela norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Há de ser respeitado o disposto no item 9.2.3.5, alínea “b”, da NBR 14653-3, que dispõe que, para enquadramento nos graus de fundamentação II e III, é obrigatório que o Laudo contenha, “no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados”. Os dados de mercado coletados (no mínimo cinco) devem, ainda, se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, na data do fato gerador do ITR (1º de janeiro de 2004).

Nestes Autos, portanto, não foi apresentado Laudo Técnico de Avaliação que atendesse as condições elencadas pela norma da ABNT. Veja-se que, dos oito elementos de pesquisa apresentados, nenhum se refere a transação imobiliária. Trata-se de informações de Prefeituras Municipais, referentes a cobrança do ITBI.

Não há como acatar os valores estipulados pela Prefeitura do Município, consistentes na pauta mínima do ITBI. Os próprios Decretos anexados pelo impugnante comprovam que os valores não traduzem a realidade do mercado imobiliário, tratando-se de mera atualização de valores históricos pelo IGPM/FGV (Índice de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas). Há de ser registrado, ainda, que o valor por ha proposto pelo Laudo apresentado é inferior aos valores mínimos estipulados, para o Exercício, pelo Município de localização do imóvel.

De fato, examinando o Laudo de fls. 50/77, verifica-se que o referido documento não apresenta nenhum elemento que justifique, objetivamente, suas conclusões sobre o valor estimado para o imóvel. Traz apenas dados utilizados como base para o pagamento do ITBI de prefeituras municipais próximas ao imóvel avaliado (Prefeitura Municipal de Vera Cruz/SP, Prefeitura Municipal de Guaiambé/SP, Prefeitura Municipal de Guaraná/SP, Prefeitura Municipal de Garça/SP, Prefeitura Municipal de Marília/SP, Prefeitura Municipal de Oriente/SP, Prefeitura Municipal de Ocaçu/SP e Prefeitura Municipal de Ubirajara/SP).

Ressalte-se que a única informação constante no Laudo Técnico de Avaliação, referente ao local onde se encontra o imóvel (município de Marília), apresenta o valor da terra nua de R\$ 2.933,22/ha, montante este bem superior ao VTN apurado pelo recorrente (R\$ 1.746,85/ha).

Assim, deveria o recorrente, para contrapor as informações extraídas dos sistemas da SRF, elaborar laudo técnico de avaliação com dados de mercado, tais como, ofertas de compras e vendas (ainda que não efetivadas), informações de imobiliárias, escrituras públicas, entre outras, a fim de se elaborar uma média de preços de mercado.

Processo nº 13830.720201/2008-61
Acórdão n.º **2201-001.931**

S2-C2T1
Fl. 4

Portanto, o laudo em momento algum fornece elementos que justifiquem a discrepância entre o preço médio das terras apurado pela Administração Fazendária e o preço sugerido para o imóvel em particular, em que pese tenha o levantamento sido efetuado com base nas normas da ABNT.

Destarte, acompanho a conclusão da decisão de primeira instância, no sentido de não acatar o referido laudo para fins de revisão do valor fundiário atribuído ao imóvel.

Ante ao exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Assinado Digitalmente
Eduardo Tadeu Farah