



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13830.720480/2009-44
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2003-002.114 – 2ª Seção de Julgamento / 3ª Turma Extraordinária
Sessão de 20 de maio de 2020
Recorrente IVAN MORET STECCA
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2006

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO PELO SIPT POR APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE.

Na ausência de respaldo documental para o VTN do imóvel demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, cabe a manutenção do arbitramento realizado pela fiscalização com base no VTN registrado no SIPT, com valores fornecidos pela Secretaria Estadual da Agricultura e delineados de acordo com a aptidão agrícola do imóvel.

ÔNUS DA PROVA

É de quem alega o ônus de provar.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Raimundo Cassio Gonçalves Lima - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Raimundo Cassio Gonçalves Lima (Presidente), Wilderson Botto e Sara Maria de Almeida Carneiro Silva

Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra acórdão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Campo Grande (DRJ/CGE) que julgou procedente lançamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do exercício de 2006, relativo ao imóvel denominado FAZENDA PRIMAVERA, NIRF 0.249.922-3, conforme Notificação de Lançamento constantes das e-fls. 4 a 7.

O lançamento foi efetuado em razão de alteração do Valor da Terra Nua (VTN) declarado, uma vez que, apesar da apresentação dos elementos de convicção solicitados na intimação para fins de apuração de tal valor, qual seja o Laudo Técnico elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, este não foi considerado suficiente para fazer a prova, eis que não atendeu os requisitos exigidos na norma, qual seja a obrigatoriedade de conter no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados; ao contrário o laudo se acostou em valores do ITBI de 8 municípios, de forma que o VTN foi arbitrado conforme valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal (SIPT), nos termos da legislação, no qual foi considerado como aptidão agrícola aquela relativa a ‘campos’, no valor de R\$ 3.030,30 por hectare (e-fls. 17).

O contribuinte impugnou o lançamento argumentando, em síntese, que fora intimado a apresentar laudo de avaliação do VTN, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART, registrado no CREA, cuja falta de apresentação/comprovação ensejaria o arbitramento do valor da Terra Nua, o que teria cumprido. Entretanto, o laudo foi desconsiderado e houve descumprimento da legislação por parte da autoridade lançadora uma vez que não trouxe aos autos laudo de avaliação para contrapor sua informação e considerou o VTN apurado em junho/2006 (valor constante no SIPT).

Ao apreciar as razões do contribuinte, a DRJ/BHE, por unanimidade de votos, julgou a impugnação improcedente, pois entendeu que (e-fls. 210):

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 2006).

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.

Recurso Voluntário

Cientificado da decisão de primeira instância em 10/5/2011 (e-fls. 214), o contribuinte apresentou o presente recurso voluntário em 3/6/2011 (e-fls. 215), no qual pretende a reforma da decisão de primeira instância, submetendo a apreciação deste Conselho os mesmos argumentos já apresentados à primeira instância, com destaque para o fato de que o contribuinte

atendeu as exigências do autuante, pois apresentou o laudo solicitado conforme requisitos exigidos; que o VTN arbitrado, objeto do lançamento, não é aquele do primeiro dia do mês de janeiro de 2006, conforme exige a legislação. Requer que as diferenças a serem liquidadas sejam aquelas tomadas com base no laudo apresentado.

É o relatório.

Voto

Conselheira Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Relatora.

Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende os pressupostos de admissibilidade, razão por que dele conheço.

Preliminares

Não foram alegadas questões preliminares.

Mérito

A lide gira em torno no valor da terra nua (VTN) a ser considerado para apuração do tributo devido.

A fiscalização, entendendo que o valor informado na DITR estaria subavaliado, solicitou, com base no art. 14 da Lei nº 9.393/96, a apresentação de laudo de avaliação que comprovasse o efetivo VTN, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com grau de fundamentação e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART, registrado no CREA.

O contribuinte apresentou o laudo solicitado; entretanto a fiscalização entendeu que o laudo não atendeu a todas as exigências previstas na referida norma, eis que de fato, conforme relatado na notificação de lançamento, a Norma ABNT NBR 14653-3:2004 orienta em seu item 7.4.3.3 que *“O levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível...”*.

Ainda no item 9.2.35 da mesma norma, é obrigatório, no grau II (grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, exigido no caso), no mínimo **cinco dados de mercado** efetivamente utilizados; veja que a norma exige levantamento e tratamento de dados amostrais, de forma a demonstrar que os mesmos apresentam características semelhantes ao do imóvel avaliando, o que não consta do laudo apresentado pelo contribuinte, que considerou informação sobre imóveis de municípios diversos do de localização do imóvel.

No item 10.1.1 da Norma ABNT NBR 14653-3:2004 consta que *“Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.”*, ou seja, ofertas, negociações, opiniões referentes a pelo menos 5 imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado, com o posterior

tratamento estatístico dos dados coletados, conforme previsto no item 8.1 dessa mesma norma. Entretanto, conforme consta da notificação de lançamento, os “ valores, 08 (oito) no total, obtidos na pesquisa são referentes às tabelas de preço de terra utilizado na cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) referente à terra nua.”, ou seja, não atende ao que exige a o item 7.4.3.3 da Norma, pois não se trata de transações imobiliárias e os valores apresentados não são consequência de amostragens, além de serem informações de municípios diversos.

Pode-se até admitir que a tabela de ITBI possa ser uma das fontes de pesquisa de preços de terras do imóvel (e não a única, eis que traz 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 servindo assim para fins de arbitramento do VTN), mas mesmo assim teria que ser considerada a tabela do município do imóvel, para o qual, conforme o laudo, o valor do hectare era, à época, R\$ 3.6238,10 (município de Marília), ou seja, valor superior àquele considerado pela fiscalização no lançamento.

Dessa forma, a fiscalização, entendendo não ser o laudo trazido pelo contribuinte hábil a estabelecer o VTN da propriedade, promoveu o arbitramento com base no Sistema de Preços de Terras (SIPT), o que é plenamente possível de acordo com a legislação de regência. Tal arbitramento foi mantido pela decisão de piso. Da mesma forma, entendo que deve ser rejeitado VTN indicado no Laudo, mantendo-se o valor arbitrado pelo SIPT, com base na aptidão agrícola demonstrada no laudo, em observância à legislação de regência.

Também não merece prosperar a alegação que o órgão julgador não trouxe aos autos laudo de avaliação; a exigência do laudo é para fazer prova da informação prestada na DITR quando a fiscalização entende que houve subavaliação do imóvel. Conforme art. 16 do Decreto n.º 70.235/72, cabe ao contribuinte, quando da impugnação, juntar aos autos as provas que possui. Da mesma forma, o art. 373 código de processo civil assevera que o ônus da prova cabe ao contribuinte, cabendo a ele provar os fatos constitutivos de seu direito, de forma que não cabe à autoridade julgadora trazer provas aos autos.

Da mesma forma não prospera a alegação de que foi considerado, na autuação, o valor da terra nua de junho/2006 e não do primeiro dia do exercício, conforme determina a legislação. Como já dito, o lançamento teve por base as informação constante no Sistema de Preços de Terra (SIPT), que é alimentado anualmente 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, conforme da Portaria SRF n.º 447 de 28/03/2002, de forma que o valor ali constante serve de base para apuração do VTN do exercício que se verifica, nos casos de não comprovação.

Conclusão

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva

Fl. 5 do Acórdão n.º 2003-002.114 - 2ª Sejul/3ª Turma Extraordinária
Processo n.º 13830.720480/2009-44