



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13839.723322/2013-42
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2401-007.880 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 10 de julho de 2020
Recorrente COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2010

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO PELA FISCALIZAÇÃO. APTIDÃO AGRÍCOLA. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). LAUDO DE AVALIAÇÃO. REGRAS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). AVALIAÇÃO DA PROVA. PROVA INEFICAZ.

Mantém-se o arbitramento do VTN com base no SIPT, a partir de valores por aptidão agrícola do município de localização do imóvel, quando o contribuinte deixa de apresentar laudo de avaliação específico da propriedade rural, em conformidade com as normas da ABNT, apto para comprovar o valor menor para o preço de mercado das terras.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleber Alex Friess, Rayd Santana Ferreira, Andréa Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite, Rodrigo Lopes Araújo e André Luís Ulrich Pinto (suplente convocado).

Fl. 2 do Acórdão n.º 2401-007.880 - 2ª Seção/4ª Câmara/1ª Turma Ordinária
Processo nº 13839.723322/2013-42

Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília (DRJ/BSB), por meio do Acórdão nº 03-071.919, de 26/08/2016, cujo dispositivo considerou improcedente a impugnação, mantendo a exigência do crédito tributário lançado (fls. 480/489):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2010

DO ÔNUS DA PROVA.

Cabe ao contribuinte, quando solicitado pela Autoridade Fiscal, comprovar com documentos hábeis, os dados informados na sua DITR, posto que é seu o ônus da prova.

DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) - SUBAVALIAÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontado no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, atenda a integralidade dos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, e a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Impugnação Improcedente

Foi emitida a **Notificação de Lançamento nº 08124/00004/2013**, relativa ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), acrescido de juros e multa de ofício, **exercício de 2010**, decorrente do procedimento de revisão da declaração do imóvel “**Fazenda Santa Marina**”, localizado no município de Bragança Paulista (SP), cadastro fiscal sob o nº 2.616.520-1 e área total de 578,3 ha (fls. 05/09).

Após regularmente intimado, o contribuinte deixou de comprovar o **Valor da Terra Nua (VTN)** declarado de R\$ 1.141.294,34 (R\$ 1.974,22/ha), por meio da apresentação de laudo de avaliação, em conformidade com a NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Em consequência, a fiscalização arbitrou o VTN do imóvel rural, com base no menor valor comercial por aptidão agrícola (campos), equivalente a R\$ 6.452.104,66 (R\$ 11.157,02/ha), extraído do Sistema de Preços de Terras (SIPT).

Cientificado da autuação em 06/12/2013, o contribuinte impugnou a exigência fiscal (fls. 384/385 e 388/398).

Intimada por meio eletrônico no dia 09/09/2016 da decisão do colegiado de primeira instância, a recorrente apresentou recurso voluntário em 11/10/2016, conforme termo de juntada de documentos, no qual repisa os fundamentos de fato e de direito da sua impugnação (fls. 492/494 e 495/516).

Em síntese, a Companhia Melhoramentos de São Paulo afirma que o VTN declarado no exercício restou confirmado por laudo técnico elaborado por engenheiro credenciado, com observância das normas da ABNT, tomando por base os preços de mercado publicados pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA), vinculado à Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Cleberson Alex Friess, Relator

Juízo de Admissibilidade

Uma vez realizado o juízo de validade do procedimento, verifico que estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário e, por conseguinte, dele tomo conhecimento.

Mérito

Em detrimento ao valor da terra nua declarado pelo contribuinte, no importe de R\$ 1.141.294,34 (R\$ 1.973,53/ha), a autoridade lançadora adotou o VTN de R\$ 6.452.104,66 (R\$ 11.157,02/ha) para o imóvel rural, extraído do SIPT, por considerar a existência de subavaliação do preço das terras (fls. 05/09).

O montante de R\$ 11.157,02/ha corresponde ao menor valor médio por aptidão agrícola (campos) para as terras do município de Bragança Paulista, a partir de informações prestadas pela Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de São Paulo, relativas ao exercício de 2010 (fls. 68).

No curso da ação fiscal, para comprovar o valor da terra nua em 1º de janeiro de 2010, a empresa fiscalizada apresentou o laudo técnico assinado pelo engenheiro agrônomo Paulo de Mello Schwenck Júnior, CREA 600856083/SP, datado do mês de maio/2013, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (fls. 150/179).

No laudo de avaliação o valor total do imóvel foi calculado com base em dois métodos distintos: (i) método da renda, que resultou no VTN de R\$ 268.305,53 (R\$ 463,96/ha); e (ii) método da comparação com os preços de terras publicados pelo IEA, no importe de R\$ 1.446.600,69 (R\$ 2.501,47/ha). Para ambos os métodos de avaliação, obteve-se o valor da terra nua após dedução dos valores da cultura de eucaliptos e das benfeitorias.

O engenheiro responsável pelo laudo considerou as duas metodologias aptas para convalidar os dados da declaração fiscal e o imposto recolhido no exercício, porém optou por adotar a primeira delas. A respeito das justificativas para a escolha, serão detalhadas mais adiante neste voto.

Ao apreciar o litígio instaurado, o acórdão de primeira instância não acolheu qualquer um dos valores descritos no laudo de avaliação, sob a justificativa que o documento não atendia aos requisitos estabelecidos na NBR 14.653-3 da ABNT para atingir o grau II de fundamentação e precisão, com base na apuração do valor da terra nua levando-se em consideração dados de mercado.

Pois bem. O art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, autoriza o lançamento de ofício do imposto com base em arbitramento, na hipótese de se constatar a subavaliação do valor da terra nua:

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.

(...)

As informações sobre preços de terras compõem os dados constantes do SIPT, aprovado pela Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, fornecidos à administração tributária federal pelas secretarias de agricultura dos estados e municípios.

Os levantamentos de preços de mercado do VTN têm origem em transações, ofertas, opiniões e/ou laudos de avaliação sobre imóveis de determinado município, observados a localização, a dimensão, as potencialidades e as restrições para aproveitamento das terras na atividade rural, entre outros aspectos.

Com relação ao exercício de 2010, enquanto o VTN médio declarado pelos contribuintes para imóveis localizados no município de Bragança Paulista (SP) foi equivalente a R\$ 13.777,12/ha, a Companhia Melhoramentos de São Paulo informou um VTN de R\$ 1.973,53/ha. A acentuada discrepância entre os valores é indicativa de possível subavaliação do preço das terras (fls. 68).

A autoridade fiscal estimou o VTN, por hectare, a partir do SIPT, que tem respaldo na lei e considera os dados informados pelo órgão público estadual ou municipal, conforme o enquadramento de aptidão agrícola das terras.

Particularmente, para os imóveis localizados no município de Bragança Paulista (SP), as informações que serviram de base de cálculo para o arbitramento dos preços de terras, relativamente ao exercício de 2010, foram prestadas pela Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de São Paulo.

Apesar da produção probatória, ou seja, laudo de avaliação de maio/2013, acompanhado de manifestação técnica complementar de dezembro/2003 e de parecer técnico de outubro/2016, todos subscritos pelo engenheiro Paulo de Mello Schwenck Júnior, a documentação não é capaz de gerar convicção para afastar o VTN arbitrado pela autoridade tributária (fls. 150/179, 434/455, 457/467 e 545/558).

Na sequência deste voto, exponho as razões da formação do meu convencimento, com fundamento em argumentos jurídicos e técnicos.

(i) Método da Renda

O laudo justifica que a avaliação dos preços da terra com base em dados da produção do ano de 2009 é a mais adequada no presente caso, por se tratar de estimativa de período progressivo. Além disso, o método da renda é mais confiável em longo prazo, na medida em que a metodologia de comparação direta, embora correta também, incorpora valores especulativos do mercado de terras.

A NBR 14.653-3 da ABNT, que trata da avaliação de imóveis rurais, recomenda que deva ser empregado, preferencialmente, o método comparativo direto de dados de mercado na avaliação de terras nuas, por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis pertencentes à amostra de imóveis (item 10.1).

A toda a evidência, a norma técnica não contém orientação despidida de congruência com a realidade do processo avaliatório. Na hipótese em que se procura estimar o preço de mercado da terra nua, em determinada data, o método comparativo de dados do mercado de terras agrícolas com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel que se pretende avaliar, é o procedimento que melhor se amolda à natureza do bem e à finalidade da avaliação.

Não há impedimento de voltar ao passado para fazer pesquisa de preços de terra do mercado local. A própria NBR 14.653-3 da ABNT trata da coleta de dados e informações a respeito de negociações realizadas e ofertas contemporâneas à data de referência da avaliação, isto é, numa determinada abrangência territorial e temporal (item 7.4.3).

Aliás, o passado não era longínquo, inferior a cinco anos. O laudo apresentado é datado do início do ano de 2013, com o objetivo de avaliação do preço da terra nua em 1º de janeiro de 2010.

A possibilidade de valores irreais e/ou especulativos para os imóveis rurais também está contemplada na NBR 14.653-3 da ABNT. Nessa hipótese, aconselha o confronto entre dados de ofertas e de transações efetivas, além de visitas aos imóveis que compõem a amostra, de forma a verificar a aderência dos dados coletados ao propósito de avaliação do preço de mercado (itens 7.4.3.4 e 7.4.3.5).

Em momento algum, o laudo de avaliação comprova a inexistência de dados disponíveis para a pesquisa comparativa de mercado, ao tempo do fato gerador do imposto, tampouco demonstra que embora feita a verificação de informações em cartórios, órgãos públicos, corretores, imobiliárias etc., revelaram-se imprestáveis para o fim a que se destinam, tendo em vista a qualidade e quantidade.

A propósito, é nítida a percepção de falta de interesse e esforço do profissional para realizar o levantamento de transações e ofertas das terras agrícolas, com vistas a obter negócios de compra e venda comparáveis, de maneira a utilizar o método comparativo direto de dados de mercado.

Dentre as metodologias aplicáveis à avaliação de bens, o método da renda procura estimar o valor presente do fluxo de renda futuro da terra. É também conhecido como método da capitalização da renda.

Em caráter secundário, a NBR 14.653-3 da ABNT admite o uso do método de capitalização da renda na avaliação de terras nuas, sem prejuízo da respectiva justificativa do responsável pelo trabalho no corpo do laudo e desde que observados os preceitos básicos da NBR 14.653-4 (item 10.1.4).

É sabido, entretanto, que a utilização do método da capitalização da renda implica muitos desafios para o avaliador na tarefa de estimar corretamente os parâmetros a serem utilizados nos cálculos, tanto no que se refere à renda líquida anual quanto à escolha da taxa de desconto.

A identificação dos componentes do cálculo a partir de critérios idôneos e fundamentados é aspecto imprescindível para a correção da avaliação, visto que influenciam sobremaneira a estimativa final do valor presente do imóvel.

Em que pese tais exigências, o laudo utilizou tão somente o ano isolado de 2009 para cálculo das receitas e despesas geradas pela atividade rural desenvolvida no imóvel rural, com desprezo ao desempenho ao longo do tempo, extrapolando o resultado do empreendimento para os anos seguintes, no período de capitalização de 50 anos (fls. 446/450).

A NBR 14.653-4 da ABNT contém advertência expressa quanto à necessidade de avaliação de indicadores e parâmetros apresentados efetivamente pelo setor na hipótese de pretender-se utilizar o método da capitalização da renda com a finalidade de encontrar uma aproximação do valor de mercado (item 9.1).

Em contrapartida, o laudo priorizou um modelo determinístico de rendas líquidas, com receitas e despesas sem variação ao longo do tempo, com escolha de um único cenário, ausente explicação plausível pelo profissional.

Por sinal, para efeito de estimar a receita bruta anual da Fazenda Santa Marina, valeu-se o avaliador de um texto sobre mercado florestal no estado de São Paulo publicado pelo IEA, no qual se deixa claro que o valor de mercado do metro cúbico do eucalipto pago ao produtor sofreu retração no período de 2008 a 2010, em razão dos efeitos da crise financeira mundial de 2007/2008 (fls. 172/176). A cotação média de R\$ 48,90/m³ utilizada no laudo de avaliação é ainda inferior ao nível pré-crise do final de 2008, o que reflete na própria credibilidade do cálculo da estimativa de receita bruta e da receita líquida da produção florestal para os anos subsequentes.

Quanto à taxa de desconto utilizada para calcular o valor presente do fluxo de caixa projetado, foi arbitrada em 10% aa. Não há apontamentos e/ou justificativas, o que sugere um parâmetro subjetivo do engenheiro de avaliações. Disso, sobrevêm dúvidas, por exemplo, qual o motivo de não usar 9% aa ou 8% aa?

Cabe recordar que uma maior taxa de desconto implica menor valor presente do recebimento da renda líquida e, portanto, há redução da estimativa do valor do imóvel baseada na geração de receita.

Em suma, nos moldes em que realizada, a avaliação pelo método da renda é duvidosa, prejudica a confiança nos valores projetados e não é capaz de dotar o laudo de fundamentação suficiente para o fim pretendido, tornando-o ineficaz para fazer prova do valor do imóvel de mercado.

(ii) Método de Preços de Terra

O laudo não adotou o método comparativo direto de dados de mercado, metodologia recomendada para avaliação do preço da terra nua pela NBR 14.653-3 da ABNT (fls. 451/455).

Com efeito, a metodologia utilizada no trabalho não estima o preço da terra nua apoiada no levantamento do mercado local de imóveis rurais com características comparáveis ao imóvel objeto do laudo de avaliação, a partir de transações, ofertas e opiniões, observado o tratamento dos dados para fins de homogeneização da amostra coletada.

Para delimitar o valor total do imóvel rural, o laudo acostado aos autos leva em consideração os preços médios de terras de campo e de reflorestamento para a região de Bragança Paulista (SP) publicados pelo IEA, chegando ao montante de R\$ 4.515.949,17.

Desta importância, subtraiu os valores da plantação de eucaliptos e das benfeitorias, no importe de R\$ 2.725.018,51 e R\$ 344.329,96, respectivamente, o que resultou no valor da terra nua de R\$ 1.446.600,69 (R\$ 2.501,47/ha).

Pois bem. Em primeiro lugar, como restou esclarecido nos autos, a fonte dos dados do VTN médio do SIPT, por hectare, utilizado pela fiscalização, está assentada na pesquisa do IEA (fls. 476/478).

Por sua vez, a recorrente pretende a substituição do SIPT por outro critério de arbitramento, igualmente com origem nos dados publicados pelo IEA, porém a partir de interpretação distinta para o VTN divulgado.

Com fundamento no laudo de avaliação, o recurso voluntário afirma que o imóvel rural e suas terras são indissociáveis, de modo que não há preços de mercado para terra nua, efetivamente apartada das demais características do imóvel.

Os preços médios do IEA para a terra nua são tratados pelo avaliador como valores de mercado do imóvel de forma integral, não deixando dúvidas que estão incluídas as culturas e as benfeitorias.

Penso diferente. O conceito de terra nua da pesquisa do IEA não parece divergir da definição da lei tributária, tampouco da NBR 14.653-3 da ABNT.

Segundo a lei tributária, o valor da terra nua é o valor de mercado do imóvel rural, excluídos os valores de construções, instalações, benfeitorias, culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas.

Nesse sentido, o art. 10 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996:

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:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;
- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;
- (...)

Por sua vez, o conceito de terra nua da NBR 14.653 da ABNT não é diferente daquele da legislação do ITR; pelo contrário, assemelha-se. Com efeito, terra nua é “Terra sem produção vegetal ou vegetação natural” (item 3.12, da NBR 14.653-3).

Quanto à metodologia do levantamento do valor da terra nua no Estado de São Paulo, copio texto retirado do sítio da Internet do IEA, contemporâneo ao procedimento de revisão da declaração de ITR:¹

Metodologia do Levantamento de Valor de Terra Nua no Estado de São Paulo

O Instituto de Economia Agrícola (IEA) e a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) realizam levantamentos de preços de terras agrícolas, por meio da rede de Casas de Agricultura existentes em quase todos os municípios do Estado de São Paulo, desde o início da década de 70.

Os dados são coletados por município pela rede da CATI, os enumeradores devem preencher os questionários enviados pelo IEA, com base em pesquisa junto aos agentes do mercado imobiliário local (cartórios, corretores e empresas imobiliárias) com a finalidade de obter um valor médio de terra negociada para o município em questão.

Após o preenchimento, os dados passam por depuração e análise no IEA. Como a Instituição não publica os dados por município as informações são agregadas de acordo com a regionalização adotada pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (atualmente, Escritórios de Desenvolvimento Rural) e pelo Governo (Regiões Administrativas).

A definição de **VALOR DA TERRA NUA**, de acordo com o Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), é o valor do imóvel, excluídos os valores de:

- Construções, instalações e benfeitorias: Os prédios, depósitos, galpões, casas de trabalhadores, estábulos, currais, mangueiras, aviários, pocilgas e outras instalações para abrigo ou tratamento de animais, terreiros e similares para secagem de produtos agrícolas, eletrificação rural, captação de água subterrânea, abastecimento ou distribuição de águas, barragens, represas, tanques, cercas e, ainda, as benfeitorias não relacionadas com a atividade rural

¹ ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/Precor_Sistema_Sobre.aspx?cod_sis=8

- Culturas permanentes e temporárias;
- Pastagens cultivadas e melhoradas;
- Florestas plantadas.

Os **PREÇOS DE TERRA NUA** são levantados nos meses de junho e de novembro de cada ano, nas seguintes categorias: terra de cultura de primeira, terra de cultura de segunda, terra para pastagem, terra para reflorestamento e terra de campo.

Conforme as seguintes definições:

Terra de cultura de primeira: potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. É terra de produtividade média e alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.

Terra de cultura de segunda: apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.

Terra para pastagem: imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

Terra para reflorestamento: imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.

Terra de Campo: terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

Os **PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS COM BENFEITORIAS** são levantados anualmente no mês de junho, os valores de imóveis rurais com benfeitorias são divididos por tamanho de acordo com as seguintes faixas:

- propriedade acima de 242 hectares;
- propriedade de 72,6 a 242 hectares;
- propriedade de 24,2 a 72,6 hectares;
- propriedade de 7,26 a 24,2 hectares;
- propriedade com menos 7,26 hectares.

A coleta das informações é feita por meio de questionários enviados às Casas de Agricultura de responsabilidade da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral - CATI, presente em todos os municípios do Estado de São Paulo.

Após o retorno dos questionários, há a análise de consistência das informações. Em caso de se detectar possível viés, ocorre a confirmação da informação, por meio de telefonema para o responsável pelo preenchimento do questionário. Após todos os ajustes necessários, as informações são agregadas de acordo com a regionalização adotada pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, EDR e pelo Governo do Estado representado pelas Regiões Administrativas (RA).

Só então são separados os valores: maior e menor, e calculadas a média, a moda e a mediana, seguindo para a publicação na revista Informações Econômicas, e no site da Instituição (www.iea.sp.gov.br). Os valores de terra nua, Imóveis Rurais com benfeitorias, o preço menor, o preço maior, a média, a moda e a mediana que ocorreram em cada uma das regionalizações: EDR e RA, assim como para o Estado de São Paulo como um todo.

Deve-se ressaltar que essas informações vêm sendo publicadas, ininterruptamente, desde o início da década de 70. O hiato existente entre a coleta e a disponibilização das informações não impede/inviabiliza o uso desses valores como parâmetro de referência oficial, são valores nominais e, portanto, podem ser utilizados em qualquer período definido para os mais diferentes fins.

(...)

Como se observa do texto copiado, o levantamento dos dados é dotado de caráter subjetivo, feito com base no preenchimento de questionários por agentes do mercado imobiliário espalhados no Estado de São Paulo.

Percebe-se claro direcionamento para que a opinião dos informantes reflita os preços praticados no mercado de terras paulistas sob duas vertentes: (i) o valor da terra nua dentro de cada classe de aptidão agrícola; e (ii) o valor dos imóveis rurais com benfeitorias, divididos por faixas de tamanho.

Na época dos fatos, os preços da terra nua eram apurados nos meses de junho e novembro de cada ano, ao passo que os preços dos imóveis com benfeitorias anualmente no mês de junho.

Com relação ao valor da terra nua, a metodologia do IEA faz expressa referência ao conceito da legislação tributária para orientar o preenchimento dos dados por parte dos seus colaboradores, com exclusão de valores de culturas, florestas plantadas, construções e benfeitorias.

Para efeito de atribuir preço da terra nua nas diferentes categorias de terras, segundo a aptidão agrícola, não importa qual tipo de cultura está sobre ela, nem o valor de mercado destas.

Logo, não me parece apropriado afirmar que os dados do IEA para a terra nua abstêm-se de efetuar exclusões de valores de construções, instalações, benfeitorias, culturas, pastagens cultivadas e florestas plantadas. Na primeira vertente, os preços médios da pesquisa do IEA têm o propósito de reproduzir o valor da terra nua, alinhando-se ao conceito da legislação tributária.

Aliás, a Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de São Paulo prestou a informação que o valor médio da terra de campo no município de Bragança Paulista, exercício de 2010, correspondia ao valor de R\$ 11.157,02/ha, exatamente o levantamento publicado pelo IEA para o mês de junho/2010 (fls. 68 e 478/479).

É oportuno assinalar que no cálculo do valor da terra nua com base nos dados de preços de terras do IEA, o laudo de avaliação chega a deduzir, inclusive, o valor das benfeitorias, estimado em R\$ 344.329,96, quando sabidamente não compõe os dados de mercado divulgados para o valor da terra nua (fls. 454).

Questiona o recurso voluntário que a fiscalização tributária adotou equivocadamente o valor da terra nua de R\$ 11.157,02/ha, o qual se refere ao preço de terras do levantamento do mês de junho/2010, segundo o banco de dados do IEA.

Na ótica do recurso voluntário, a opção pelo resultado de novembro/2009, como fez o laudo de avaliação, é sem qualquer sombra de dúvida a mais apropriada, por ser o dado mais próximo de 1º de janeiro de 2010.

Pois bem. Como já dito, o VTN médio de R\$ 11.157,02/ha foi informado pela Secretaria Estadual de Agricultura do Estado de São Paulo, para fins de aplicação no exercício de 2010. Não é fruto de escolha do agente lançador, e sim mera aplicação da lei, inclusive mais favorável ao contribuinte, pois o fiscal utilizou o menor valor para aptidão agrícola para a totalidade do imóvel.

Os preços do IEA são obtidos a partir de preenchimento de questionários pelos informantes. As transações, ofertas e opiniões não correspondem, necessariamente, ao mês do levantamento dos preços, ou seja, os dados podem dizer respeito a um, dois ou três meses anteriores, influenciando o resultado final.

Por tal motivo, a depender da situação, não é possível descartar a possibilidade que os preços médios para o valor da terra nua apurados em junho/2010 expressem com mais veracidade o mercado de imóveis rurais no início do mesmo ano, quando comparado com o levantamento divulgado pelo IEA para o mês de novembro/2009 em determinado município ou região do Estado de São Paulo.

Em outras palavras, inviável afirmar categoricamente que os valores do IEA publicados para o mês de novembro/2009 são mais fidedignos para a data do fato gerador do imposto (01/01/2010).

Vale ressaltar que os dados do SIPT e as publicações do IEA têm a finalidade de apresentar um valor médio referencial, ambos utilizados para fins de estimativa na ausência de informações específicas sobre o preço de mercado da terra nua do imóvel rural, por razões de praticabilidade para suprir deficiências probatórias.

No caso em apreço, a recorrente não providenciou a juntada de avaliação específica do imóvel rural, representativa do preço de mercado da terra nua pertencente à Fazenda Santa Marina, capaz de evidenciar o seu valor em função do tamanho, localização, vias de acesso, recursos naturais, aptidão agrícola das terras, capacidade de uso do solo, entre outros fatores que interferem de maneira significativa no preço de alienação, segundo as individualidades da propriedade rural.

Nada altera o raciocínio o procedimento de preenchimento da declaração de ITR, pelo qual o contribuinte deve informar os campos “valor total do imóvel”, “valor das benfeitorias” e “valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas”, calculando o próprio sistema o “valor da terra nua”, mediante operações aritméticas de subtração.

O VTN deve refletir o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração fiscal, cabendo ao declarante o ônus probatório de atestar a rigidez da expressão monetária, quando instado a fazê-lo.

Sobre a autoavaliação da terra nua a preço de mercado, transcrevo a redação do art. 8º da Lei nº 9.393, de 1996:

Art. 8º O contribuinte do ITR entregará, obrigatoriamente, em cada ano, o Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, correspondente a cada imóvel, observadas data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1º O contribuinte declarará, no DIAT, o Valor da Terra Nua - VTN correspondente ao imóvel.

§ 2º O VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado.

(...)

Na falta de apresentação de laudo de avaliação, em conformidade com a NBR 14.653-3 da ABNT, apto para comprovar o valor fundiário menor do imóvel, a preços de mercado no dia 01/01/2010, data do fato gerador do imposto, não cabe alterar o VTN arbitrado pela fiscalização.

Conclusão

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso voluntário e NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess