



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13855.720099/2008-16
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2402-010.531 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 7 de outubro de 2021
Recorrente CICERO JUNQUEIRA FRANCO
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2006

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). LAUDO TÉCNICO. POSSIBILIDADE.

O arbitramento do VTN a partir do SIPT é meio hábil para definir o elemento central da base de cálculo do ITR. Contudo, o fato de ter previsão em lei não significa, em absoluto, uma legitimidade incondicional. A mesma lei que o legitima também prevê o seu regramento. Ou seja, os seus limites.

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.

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.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso voluntário e, por determinação do art. 19-E da Lei nº 10.522/2002, acrescido pelo art. 28 da Lei nº 13.988/2020, em face do empate no julgamento, dar-lhe provimento. Vencidos os Conselheiros Márcio Augusto Sekeff Sallem, Francisco Ibiapino Luz, Marcelo Rocha Paura e Denny Medeiros da Silveira, que negaram provimento ao recurso. Manifestou intenção de apresentar declaração de voto o Conselheiro Márcio Augusto Sekeff Sallem. Este julgamento seguiu a sistemática dos recursos repetitivos, sendo-lhes aplicado o decidido no Acórdão nº 2402-010.530, de 7 de outubro de 2021, prolatado no julgamento do processo 13855.720097/2008-27, paradigma ao qual o presente processo foi vinculado.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira – Presidente e Redator

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros: Ana Claudia Borges de Oliveira, Denny Medeiros da Silveira (Presidente), Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Marcelo Rocha Paura (suplente convocado), Márcio Augusto Sekeff Sallem, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos e Renata Toratti Cassini.

Relatório

O presente julgamento submete-se à sistemática dos recursos repetitivos prevista no art. 47, §§ 1º e 2º, Anexo II, do Regulamento Interno do CARF (RICARF), aprovado pela Portaria MF nº 343, de 9 de junho de 2015. Dessa forma, adoto neste relatório o relatado no acórdão paradigma.

Trata-se de Recurso Voluntário em face do Acórdão que julgou improcedente a impugnação e manteve o crédito consignado na Notificação de Lançamento – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) – Exercício 2006, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda Barreiro, com área de 1.358,5 ha., NIRF 0.772.802-6, localizado no município de Morro Agudo/SP.

O lançamento decorre da glosa parcial da área de benfeitorias declarada e da alteração do VTN do imóvel, com base no SIPT mantido pela Receita Federal, pelo fato de a autoridade fiscal ter considerado que o laudo técnico apresentado pelo contribuinte apresentava inconsistências e não atendia aos requisitos da norma da ABNT para comprovação do valor declarado.

A DRJ julgou a impugnação improcedente, nos termos da ementa abaixo:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR

Exercício: 2006

NULIDADE.

Ausentes as hipóteses do art. 59 do Decreto ri.' 70.235/72 e cumpridos os requisitos contidos no art. 11 do mesmo Decreto, não prospera a alegação de nulidade do lançamento.

VALOR DA TERRA NUA.

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua apurado pela fiscalização, com base no SIPT, como previsto em Lei, se não existir comprovação efetiva que justifique reconhecer valor menor.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido.

O contribuinte foi cientificado da decisão e apresentou Recurso Voluntário, sustentando: a) em preliminar, a nulidade do lançamento por falta de amparo legal para exigência de Laudo conforme a NBR 14.653 da ABNT e necessidade de revisão do VTN lançado; b) no mérito, a validade do laudo de avaliação do VTN apresentado.

Os autos vieram para julgamento na Sessão de 06/10/2020, ocasião em que a 2ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 2ª Seção do CARF decidiu pela conversão do julgamento em diligência para a Unidade de Origem da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil anexar aos presentes autos a tela do SIPT utilizado para arbitrar o VTN, informando se a aptidão agrícola do imóvel foi considerada ou não.

Em resposta, vieram aos autos a tela de fls. 211 e a informação da Unidade de Origem (fl. 212) de que a aptidão agrícola foi considerada para o lançamento.

Na sequência, os autos vieram a julgamento.

É o relatório.

Voto

Tratando-se de julgamento submetido à sistemática de recursos repetitivos na forma do Regimento Interno deste Conselho, ressaltando o meu entendimento pessoal expresso na decisão paradigma, reproduz-se o voto consignado no acórdão paradigma como razões de decidir.¹

Da admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade. Assim, dele conheço e passo à análise da matéria.

Das alegações recursais

Do Valor da Terra Nua – VTN

O recorrente sustenta que o Laudo apresentado para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de 2005 está em conformidade com o estabelecido na NBR 14.653 da ABNT e que é indevida a exigência de que tenha fundamentação e grau de precisão II, por falta de amparo legal.

A DRJ manteve o lançamento sob o fundamento de que, mesmo não havendo norma específica que determine a obrigatoriedade do contribuinte apresentar laudo técnico com grau de precisão e fundamentação II, esse é o instrumento mais indicado, e o contribuinte não atendeu a todos os seus requisitos, de modo que o Laudo apresentado não está apto para infirmar o valor apurado pela Fiscalização do VTN com base no SIPT.

Em relação ao arbitramento do VTN com base no SIPT, saliente-se que o valor declarado foi considerado subavaliado, por encontrar-se abaixo do valor de mercado, obtido com base em VTN por hectare, apontado no SIPT.

¹ Deixa-se de transcrever a declaração de voto apresentada, que pode ser consultada no acórdão paradigma desta decisão.

Constata-se dos artigos 2º e 3º da Portaria SRF nº 447/02, que aprova o aludido sistema, que a RFB não franqueia o acesso ao contribuinte aos dados nele inseridos, o que impossibilita que ele confira as informações levantadas e os cálculos efetuados.

Nos termos dos arts. 14, § 1º, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12, II, § 1º, da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, é de se aceitar o arbitramento pelo SIPT somente quando efetuado com utilização do VTN médio que leve em consideração também o fator de aptidão agrícola.

Lei 9.393/96

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.

Lei nº 8.629/93

Art.12.Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

II-aptidão agrícola;

(...)

§1ºVerificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA.

O SIPT - Sistema de Preços de Terras, como importante instrumento de atuação do Fisco na fiscalização do ITR, possui bases legais que justificam a sua existência, qual seja o artigo 14 da Lei nº 9.393/96.

O arbitramento do VTN a partir do SIPT é meio hábil para definir o elemento central da base de cálculo do ITR. Contudo, o fato de ter previsão em lei não significa que os valores lá apontados têm presunção absoluta e não podem ser contraditados pelo contribuinte.

Nessa linha, o próprio regimento do Sistema de Preços de Terra - SIPT prevê que as informações que comporão o sistema considerarão levantamentos realizados pelas Secretárias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, e o objetivo desse direcionamento, é, evidentemente, realizar o princípio da verdade material.

O VTN ser contraditado a partir de laudo técnico que avalie a propriedade rural ou mesmo outro meio de prova que denuncie de forma clara o valor da propriedade, como a escritura de compra e venda da propriedade.

Conforme se extrai da decisão recorrida (fls. 208 e 209),

O laudo apresentado pelo contribuinte em atendimento à intimação fiscal foi rejeitado pela autoridade lançadora, que apontou deficiências nele encontradas quanto a não observar determinações contida em norma da ABNT e à coleta de

valores utilizados como paradigmas. O VTN médio apurado com base nas DITRs processadas do mesmo município e Exercício, anteriormente citado, corrobora a conclusão da autoridade fiscal de que os valores considerados como paradigmas no laudo técnico não refletem a realidade de mercado dos imóveis. O contribuinte não apresentou outro laudo para suprir as deficiências citadas na autuação. Para configurar um laudo com fundamentação e grau de precisão II, como requerido pela autoridade fiscal, a NBR 14.653 da ABNT exige levantamento de elementos amostrais com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, tratamento estatístico, apresentação de fórmulas e dos parâmetros utilizados pelo profissional e outros itens necessários para configurar o rigor científico que se exige de trabalhos dessa natureza. Os dados de mercado coletados devem, ainda, se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, contemporâneos à data do fato gerador do ITR.

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.

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.

O Laudo Técnico de Avaliação (fls. 53 a 120), assinado pelo Engenheiro Agrônomo Paulo Daetwyler, CREA 0600523810, com ART registrada no CREA sob o n.º 92221220080133982 (fls. 62 e 63), contém a identificação e caracterização do imóvel, a descrição de aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, a metodologia adotada para avaliação. Quanto ao Grau de Fundamentação e Precisão registra a seguinte tabela (fl. 76):

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

- **PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TABELA 2 DA ABNT 14.653-3.**

ITEM	PONTUAÇÃO
1	9
2	15
3	0
4	3
5	3
6	16
7	12
8	2
9	4
10	2
TOTAL	66

	GRAU
	II
LIMITE MINIMO	36
LIMITE MAXIMO	70
LIMITE ALCANÇADO DO LAUDO	66

- **Dados de mercado = 13**
- **Dados efetivamente utilizados = 13**
- **Grau alcançado de fundamentação e precisão = II**

E quanto ao valor da terra nua, traz o valor de R\$ 5.415,89, assim especificados (fls. 76 a 77):

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA.

Como o valor da terra nua por hectare em 01/01/2005 é de R\$ 5.415,89 (cinco mil quatrocentos e quinze reais e oitenta e nove centavos) e o imóvel tem como área total 1.358,5 hectares, seu valor total de terra nua é de R\$ 7.357.486,57 (sete milhões trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).

$$\text{Cálculo} = 1.358,5 \times \text{R\$ } 5.415,89 = \text{R\$ } 7.357.486,57$$

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA TRIBUTÁVEL.

Para a determinação do valor da terra nua tributável utilizamos a declaração do ITR 2.005 do contribuinte protocolada junto a Secretaria da Receita Federal, em anexo, a saber:

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL

Discriminação	ÁREA/ha
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	1358,5
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	31,5
ÁREA TRIBUTÁVEL	1.327,0
ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIAS	70,9
ÁREA APROVEITÁVEL	1.256,1

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA UTILIZADA DO IMÓVEL

Discriminação	ÁREA/ha
PRODUTOS VEGETAIS	1.120,4
PASTAGENS	135,7
ÁREA UTILIZADA	1.256,1
GRAU DE UTILIZAÇÃO	100,0 %

14. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA TRIBUTADO PARA O ITR/2005

Dados apurados na avaliação:

- Valor total do imóvel = R\$ 15.561.376,57
- Valor total das benfeitorias = R\$ 4.173.994,00
- Valor total das culturas e pastagens = R\$ 4.029.896,00
- Valor total da terra nua = R\$ 7.357.486,57

Para a determinação do valor da terra nua tributado utilizamos o programa do ITR/2005 gerado pela Secretaria da Receita Federal e inserimos os dados das tabelas anteriores e os dados de valores do imóvel acima apresentados (benfeitorias, culturas e pastagens, terra nua), o que resultou em um valor total do imóvel por nós apurado. Assim, o programa determinou um valor tributável de terra nua de R\$ 7.186.792,88 (sete milhões cento e oitenta e seis mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos).

15. DETERMINAÇÃO DO CÁLCULO DO IMPOSTO

E quanto à Avaliação utilizada, esclarece que o laudo foi elaborado em conformidade com a NBR 14653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II.

Confira-se (fls. 78 e 79):

17. AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do I.B.A.P.E - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, da N.B.R. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com fundamentação e grau de precisão II e com ART - Anotação de Responsabilidade Técnica registrada no CREA sob nº 92221220080134049.

O imóvel denominado Fazenda Barreiro, NIRF: 0.772.802-6, localizado no município de Morro Agudo – Estado de São Paulo, com área registrada de 1.358,5 ha, composta pela matrícula de nº 385, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Orlandia, Estado de São Paulo é por nós avaliado, para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, ou seja, VALOR DA TERRA NUA EM 01/01/2005, em R\$ 5.415,89 (cinco mil quatrocentos e quinze reais e oitenta e nove centavos) por hectare, o que perfaz um valor total de terra nua de R\$ 7.357.486,57 (sete milhões trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), resultando em um valor total da terra nua tributado de R\$ 7.186.792,88 (sete milhões cento e oitenta e seis mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos),

gerando um imposto devido de R\$ 21.560,37 (vinte e um mil quinhentos e sessenta reais e trinta e sete centavos), valores estes, determinantes para o cálculo do ITR de 2.005.

Este laudo contém 15 (quinze) páginas datilografadas e anexo 1, todas devidamente rubricadas, sendo esta última página datada e assinada.

São Paulo, 03 de Março de 2.008

Paulo Daetwyler Junqueira

Engenheiro Agrônomo – CREA nº 0600523810

Perito Federal junto a 1ª Vara – 11ª Subseção Judiciária – Marília/SP;

Perito Judicial convênio CREA/Ministério Público de São Paulo

Especialista em Avaliações Rurais pelo I.B.A.P.E.

Auditor Ambiental Internacional pela Eco- Management and Audit Scheme- EU

DOCUMENTOS ACOSTADOS:

1. 13 (treze) CERTIDÕES XEROCOPIADAS DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DAS COMARCAS DE SÃO JOAQUIM DA BARRA e ORLANDIA /SP REFERENTES AO ANO DE 2005;
2. ART-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA;
3. MATRÍCULA DO IMÓVEL.
4. DECLARAÇÃO DO ITR 2005 DO CONTRIBUINTE, NIRF: 0772802-6

Em seguida, o Laudo traz como Anexo 1 – a Planilha de Cálculo do Valor Médio da Terra Nua (fls. 80 e 81) e junta os registros cartorários de diversos imóveis (fls. 84 a 120).

Diante do exposto, entendo que assiste razão ao recorrente devendo ser acatado o VTN declarado no Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART, devidamente anotada no CREA, contendo os elementos de pesquisa identificados, a metodologia utilizada, demonstrando o valor fundiário do imóvel.

Diante do exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso voluntário nos termos acima delineados.

CONCLUSÃO

Importa registrar que, nos autos em exame, a situação fática e jurídica encontra correspondência com a verificada na decisão paradigma, de tal sorte que as razões de decidir nela consignadas são aqui adotadas, não obstante os dados específicos do processo paradigma citados neste voto.

Dessa forma, em razão da sistemática prevista nos §§ 1º e 2º do art. 47 do anexo II do RICARF, reproduzo o decidido no acórdão paradigma, no sentido de conhecer do recurso voluntário e dar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira – Presidente e Redator