



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10183.720394/2007-53  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-007.780 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 5 de novembro de 2019  
**Recorrente** HUBERTO CEZAR DE MORAES MACHADO  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)**

Exercício: 2003

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL (PAF). PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL. OFENSA. SÚMULA CARF Nº 2º. APLICAÇÃO.

O CARF não é competente para se manifestar acerca de inconstitucionalidade de normas.

PAF. AÇÃO JUDICIAL. CONCOMITÂNCIA. RENÚNCIA. SÚMULA CARF Nº 1.

Importa renúncia às instâncias administrativas a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial por qualquer modalidade processual, antes ou depois do lançamento de ofício, com o mesmo objeto do processo administrativo, sendo cabível apenas a apreciação, pelo órgão de julgamento administrativo, de matéria distinta da constante do processo judicial.

PAF. VERDADE MATERIAL. DOCUMENTAÇÃO. ADMISSÃO. FASE RECURSAL

Admite-se documentação que pretenda comprovar direito subjetivo de que são titulares os contribuintes, quando em confronto com a ação do Estado, ainda que apresentada a destempo.

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). LAUDO APRESENTADO À FISCALIZAÇÃO. ALTERAÇÃO. POSSIBILIDADE.

Mantém-se o VTN apurado conforme laudo de avaliação apresentado à fiscalização, quando não refutado por meio de novo laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, nos termos estabelecidos pela ABNT.

PAF. DECISÕES ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS. VINCULAÇÃO. INEXISTÊNCIA.

As decisões judiciais e administrativas, regra geral, são desprovidas da natureza de normas complementares, tais quais aquelas previstas no art. 100 do CTN, razão por que não vinculam futuras decisões deste Conselho.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer parcialmente do recurso voluntário, não se conhecendo das alegações referentes à Área de Preservação Permanente (APP), em razão de concomitância com ação judicial, e, na parte conhecida do recurso, negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz - Relator

Participaram da presente sessão de julgamento os Conselheiros: Denny Medeiros da Silveira, Paulo Sérgio da Silva, Ana Claudia Borges de Oliveira, Luis Henrique Dias Lima, Renata Toratti Cassini, Gregório Rechmann Júnior, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos e Francisco Ibiapino Luz.

## **Relatório**

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão de primeira instância, que julgou improcedente a impugnação apresentada pelo contribuinte com o fito de extinguir crédito tributário constituído mediante notificação de lançamento.

### **Notificação de Lançamento e Impugnação**

Por bem descrever os fatos e as razões da impugnação, adoto o relatório da decisão de primeira instância – Acórdão nº 04-19.959 - proferido pela 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Campo Grande - DRJ/CGE (e-fls. 102 a 106), transcrito a seguir:

Trata o presente processo de Notificação de Lançamento (folhas 01 a 04) lavrada pelo Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil Joao Rosa de Caravellas Neto no valor de R\$ 27.189,90 consolidado em 12/2007, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, exercício 2003, relativo ao imóvel rural Fazenda Santa Fé do Machadinho, Cáceres-MT, com área de 14.882,5ha, NIRF 3.084.564-5.

O contribuinte foi devidamente intimado (folhas 05 e 06), a apresentar:

1. Cópia do Ato Declaratório Ambiental — ADA requerido junto Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis — IBAMA;
2. Laudo Técnico emitido por profissional habilitado, caso exista Área de preservação permanente de que trata o artigo 2º da Lei 4.771/65, acompanhado de ART, identificando o imóvel rural através de memorial descritivo de acordo com o artigo 9º do decreto 4.449 de 30/10/2002;
3. Certidão do órgão público competente, caso o imóvel ou parte dele esteja inserido em Área declarada como de preservação permanente, nos termos do artigo 3º da Lei 4.771/65, acompanhado do ato do poder público que assim o declarou;
4. 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;
5. Ato específico do órgão competente federal ou estadual, caso o imóvel ou parte dele tenha sido declarado como área de interesse ecológico;

6. Laudo de avaliação do imóvel conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT com fundamentação e grau de precisão II, com anotação de responsabilidade técnica — ART registrada no CREA, contendo todos os documentos de pesquisa identificados. A falta de apresentação do laudo de avaliação ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Pregos de Terra — SIPT da RFB;

Em resposta ao termo de intimação (folha 20), o contribuinte apresenta documentos.

O Auditor-Fiscal emitiu a Notificação de Lançamento (folhas 01 a 04) onde consta na descrição dos fatos que:

1. Em relação ao VTN, foi acatado o VTN informado em laudo de R\$ 2.017.601,35;
2. Em relação à reserva legal, existe averbação de uma Área de reserva legal de 6.441,2ha, conforme laudo, matrícula e ADA, alterando-se o valor declarado em DITR para o valor comprovado;
3. Em relação à Área de preservação permanente, mantida a Área de 5.457,0 ha referente à APP enquadrada no artigo 2º da lei 4.771/65, conforme informação do laudo.

Em sua impugnação de folhas (58 a 61), o interessado alega que:

4. Área de Preservação Permanente:

- 4.1. Na confecção do laudo, bem como do mapa de satélite, houve um erro na quantificação da Área de Preservação Permanente e na Área ocupada com benfeitoria, por parte do responsável técnico;
- 4.2. Apresenta nova imagem de satélite quantificando corretamente a área de preservação permanente e as Áreas ocupadas com benfeitorias;
- 4.3. o responsável técnico reconheceu que na mensuração da Área de preservação permanente desconsiderou a Área de elevação acima de 45';
- 4.4. o governo do Estado de Mato Grosso, através da lei 5.993 de 03/06/1992, definiu a política de ordenamento territorial e ações para a sua consolidação, e a propriedade objeto do lançamento encontra-se abrangida pela lei;
- 4.5. Não há necessidade de a Área de preservação permanente estar declarada no ADA;

5. Valor da Terra Nua:

- 5.1. o valor da terra nua arbitrado está acima do valor de qualquer hectare em Área próxima a do requerente, como será demonstrado através da tabela referencial de pregos de terras no Estado de Mato Grosso;

### **Julgamento de Primeira Instância**

A 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande, por unanimidade, julgou improcedente a contestação do impugnante, nos termos do relatório e voto registrados no Acórdão recorrido, cuja ementa segue transcrita (e-fls. 102 a 106):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR  
Exercício:2003

DO VALOR DA TERRA NUA. Tendo havido o lançamento do ITR com base em laudo apresentado pelo próprio interessado, o VTN somente pode ser modificado com a apresentação de laudo cumprindo os requisitos da Norma Técnica correspondente, não mais podendo ser aceito valor de referência do Estado.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. ADA. Por exigência de Lei, para ser considerada isenta, a área de reserva legal e de preservação permanente deve ser reconhecida mediante Ato Declaratório Ambiental - ADA, cujo requerimento deve ser protocolado dentro do prazo estipulado.

Impugnação Improcedente

**Recurso Voluntário**

Discordando da respeitável decisão, o Sujeito Passivo interpôs recurso voluntário, repisando os argumentando apresentados na impugnação, cuja essência, em síntese, traz de relevante para a solução da presente lide (e-fls. 114 a 136):

1. Requer juntada de novos documentos contrapondo disposições do acórdão recorrido.
  2. Alega que a apresentação do ADA é desnecessária para a isenção da APP.
  3. Informa ter apresentado ADA, em 19/2/2001, contemplando 5.457,0 ha de APP, a qual foi aumentada para 5.841,0 em levantamento posterior (fl.52);
  4. Em 2008, o INCRA constatou que somente 4.566,5592 ha se prestam para produção agrícola.
  5. Informa que o arbitramento do VTN pela fiscalização superestimou o valor do imóvel, conforme consta no laudo apresentado.;
  6. Requer a juntada aos autos das peças extraídas do Mandado de Segurança nº 1999.01.00.028101-1/MT, impetrado pela Federação da Agricultura do Estado do Mato Grosso - FAMATO, em favor de seus associados, e, também juntada da declaração de ser associado do Sindicato Rural de Cáceres, conseqüentemente beneficiado pela segurança concedida, onde foi excluída a exigência de apresentação do Ato Declaratório.
  7. A exigência do ADA para fim de isenção do ITR configura confisco.
  8. Transcreve jurisprudência administrativa perfilhada com seus argumentos.
- É o relatório.

**Voto**

Conselheiro Francisco Ibiapino Luz, Relator.

**Admissibilidade**

O recurso é tempestivo, pois a ciência da decisão recorrida se deu em 29/5/10 (e-fl. 110), e a peça recursal foi recebida em 21/6/10 (e-fl. 114), dentro do prazo legal para sua interposição. Logo, já que atendidos os demais pressupostos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, dele tomo conhecimento.

**Preliminares**

Não há argüição de qualquer preliminar no recurso interposto, pois os argumentos dispostos no tópico qualificado como "Preliminares" são, em verdade, de mérito, os quais serão analisados na sequência.

**Contextualização da autuação**

Previamente à apreciação de mencionada contenda, trago a contextualização da autuação, caracterizada pela discriminação das divergências verificadas entre as informações declaradas na DITR e aquelas registradas no "Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido" (e-fl. 4), nestes termos:

| <b>Linha</b> | <b>Descrição</b>                          | <b>Declarado<br/>(DITR)</b> | <b>Apurado<br/>(NL/AI)</b> |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2            | Área de Preservação Permanente - APP (ha) | 3.341,1                     | 5.457,0                    |
| 3            | Área de Utilização Limitada- AUL (ha)     | 8.941,3                     | 6.441,2                    |
| 14           | Valor Total do Imóvel (R\$)               | 4.328.371,00                | 5.517.601,35               |

### **Concomitância de instâncias administrativa e judicial**

Conforme se observa nos documentos colacionados às e-fls. 139 a 174, foi impetrada ação judicial visando o afastamento da exigência de apresentação tempestiva do ADA para o gozo da isenção referente à APP e AUL, matéria em discussão no presente processo. Nessa perspectiva, tratando-se de iguais objeto e pedido, restou configurada a concomitância do processo administrativo com o judicial, implicando renúncia à via administrativa em face do princípio da unidade de jurisdição. Logo, o suposto crédito sub judice decorrente destas matérias está definitivamente constituído na seara administrativa, cuja exigência ficará vinculada ao resultado do processo judicial.

A propósito, citado contexto já está pacificado por este Conselho mediante a Súmula CARF nº 1, nesses termos:

Importa renúncia às instâncias administrativas a propositura pelo sujeito passivo de ação judicial por qualquer modalidade processual, antes ou depois do lançamento de ofício, com o mesmo objeto do processo administrativo, sendo cabível apenas a apreciação, pelo órgão de julgamento administrativo, de matéria distinta da constante do processo judicial. (**Vinculante**, conforme Portaria MF nº 277, de 07/06/2018, DOU de 08/06/2018).

### **Delimitação da lide**

Consoante visto no Relatório, já que o Sujeito Passivo não logrou êxito perante o julgamento de primeira instância, como também desistiu de discutir administrativamente a isenção da APP e da AUL, restou o litígio instaurado quanto à matéria arbitramento do VTN com base nos valores constantes no SIPT - Sistema de Preços de Terra, assim como quanto às APP.

Posta assim a questão, passo à análise da lide suscitada.

### **Mérito**

#### **Ofensa a princípio constitucional**

Concernente aos argumentos recursais de que o indeferimento da isenção pretendida, sob o fundamento de descumprimento das formalidades legais previstas (ausência de protocolo tempestivo do ADA e laudo técnico elaborado em desconformidade com a previsão existente na legislação tributária) fere princípio constitucional, manifesta-se que ao CARF é vedada a apreciação de questões de feição constitucional. É o que se abstrai do art. 26-A do Decreto nº 70.235, de 1972, matéria já sumulada por este Conselho. Confirma-se:

Art. 26-A. No âmbito do processo administrativo fiscal, fica vedado aos órgãos de julgamento afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei ou decreto, sob fundamento de inconstitucionalidade. (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009)

Súmula CARF nº 2. O CARF não é competente para se pronunciar sobre a inconstitucionalidade de lei tributária.

### Documentação apresentada em fase recursal

É pertinente registrar ser razoável a admissão de documentação que pretenda comprovar direito subjetivo de que é titular o contribuinte, quando em confronto com a ação do Estado, ainda se apresentada em fase recursal. Com efeito, trata-se de entendimento que vem sendo adotado neste Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF, ao qual me filio quando entendo pertinente, pois, como se há verificar, aplicáveis ao feito os seguintes princípios:

1. do devido processo legal (CF, de 1988, art. 5º, inciso LIV), vinculando a intervenção Estatal à forma estabelecida em lei;

2. da ampla defesa e do contraditório (CF, de 1988, art. 5º, inciso LV), tutelando a liberdade de defesa ampla, [...*com os meios e recursos a ela inerentes, englobados na garantia, refletindo todos os seus desdobramentos, sem interpretação restritiva*]. Logo, correlata a apresentação de provas (defesa) pertinentes ao debate inaugurado no litígio (contraditório), já que inadmissível acatar este sem pressupor a existência daquela;

3. da verdade material (princípio implícito, decorrente dos princípios da ampla defesa e do interesse público), asseverando que, quanto ao alegado por ocasião da instauração do litígio, deve-se trazer aos autos aquilo que, realmente, ocorreu. Evidentemente, o documento extemporâneo deve guardar pertinência com a matéria controvertida na reclamação, sob pena de operar-se a preclusão;

4. do formalismo moderado (Lei nº 9.784, de 1999, art. 2º, incisos VI, IX, X, XIII e Decreto nº 70.235, de 1972, art. 2º, *caput*), manifestando que os atos processuais administrativos, em regra, não dependem de forma, ou terão forma simples, respeitados os requisitos imprescindíveis à razoável segurança jurídica processual. Ainda assim, acatam-se aqueles praticados de modo diverso do exigido em lei, quando suprido o desígnio legal.

Nessa perspectiva, o ora Recorrente requer o recebimento de novo laudo de avaliação do respectivo imóvel, mediante o qual busca contrapor as disposições conhecidas por meio do acórdão recorrido, assim como da documentação referente ao processo judicial que discute a isenção da APP. Portanto, parece razoável se aceitar analisar citados documentos, ainda que apresentados somente na fase recursal, nos exatos termos da alínea “a” do § 4º do art. 16 do Decreto nº 70.235, de 1972, *in verbis*:

Art. 16. [...];

[...]

§ 4º A prova documental será apresentada na impugnação, precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento processual, a menos que: (Redação dada pela Lei nº 9.532, de 1997) (Produção de efeito)

a) fique demonstrada a impossibilidade de sua apresentação oportuna, por motivo de força maior; (Redação dada pela Lei nº 9.532, de 1997) (Produção de efeito)

[...]

A propósito, ante a mesma fundamentação supracitada, rejeita-se eventuais solicitações genéricas no sentido de se permitir a apresentação de novos documentos a qualquer tempo.

### VTN - Arbitramento com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT

Conforme visto no relatório, não houve arbitramento do VTN, o qual foi calculado a partir das informações constantes em laudo de avaliação apresentado pelo Recorrente à fiscalização. No entanto, na fase impugnatória, o Contribuinte pretendeu reduzir o VTN

apurado sob o fundamento de que o laudo, por ele mesmo apresentado e acatado pela fiscalização, continha erro. É o que se abstrai da transcrição destes excertos do acórdão:

O Auditor-Fiscal considerou em seu lançamento o Valor da Terra Nua apresentado pelo próprio contribuinte que trouxe aos autos um laudo de avaliação onde o profissional avaliou o VTN do seu imóvel no valor de R\$ 2.017.601,35 (folha 29), com valor homogêneo por há de R\$ 375,00/ha.

Agora, o contribuinte deseja que seja considerado o valor da tabela referencial de preços de terras no estado de Mato Grosso.

Verifica-se que não é mais possível utilizar tais valores de referência para atribuição do VTN do imóvel do interessado, pois já houve o lançamento com base em um laudo apresentado pelo próprio interessado e aceito pelo Auditor-Fiscal.

Assim, o valor do VTN somente poderia ser aceito se o interessado comprovasse o Valor da Terra Nua através de um laudo que cumprisse os requisitos da NBR 14653 com grau de precisão e fundamentação II.

Nesse pressuposto, 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 pelas normas técnicas (NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3), definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os quais destacamos na sequência.

#### **NBR 14.653-1**

Trata-se da **Parte 1 - Procedimentos gerais**, que fixa os requisitos básicos da avaliação de bens, como também determina as formalidades para a elaboração do correspondente laudo de avaliação. Dela, transcrevemos definições relevantes e mandamentos de cumprimento obrigatório para a aceitação do laudo apresentado:

#### **3 Definições**

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as seguintes definições:

[...]

**3.5 avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

[...]

**3.8 campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

[...]

**3.19 engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

[...]

**3.24 homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

[...]

**3.29 laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem<sup>1)</sup>.

[...]

**3.32 modelo de regressão:** Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

[...]

**3.34 parecer técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

[...]

**3.43 tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

**3.44 valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

[...]

#### **7.4 Coleta de dados**

[...]

##### **7.4.1 Aspectos Quantitativos**

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

##### **7.4.2 Aspectos Qualitativos**

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

##### **7.4.3 Situação mercadológica**

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

[...]

#### **7.7 Identificação do valor de mercado**

##### **7.7.1 Valor de mercado do bem**

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

##### **7.7.2 Diagnóstico do mercado**

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.



[...]

## **8 Metodologia aplicável**

### **8.1 Generalidades**

[...]

**8.1.2** Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

## **NBR 14.653-3**

Trata-se da **Parte 3 - Imóveis rurais**, detalhando as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, inclusive, quando é o caso, ressaltando a obrigatoriedade do cumprimento de disposições específicas constantes na norma técnica tratada precedentemente (**NBR 14.653-1**). No dito cenário, tal como na “Parte 1”, a validade do reportado laudo está condicionada ao fiel cumprimento dos seus requisitos essenciais, quais sejam:

## **7 Atividades básicas**

[...]

### **7.3.1 Caracterização da região**

- a) aspectos físicos: relevo e classes de solos predominantes, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos, clima, recursos hídricos;
- b) aspectos ligados à infra-estrutura pública, como canais de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário e sua praticabilidade durante o ano agrícola;
- c) sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas, agroindústrias, assistência técnica agrícola, sistemas de armazenagem de produtos e insumos, comércio de insumos e máquinas agrícolas e rede bancária;
- d) estrutura fundiária, vocação econômica, disponibilidade de mão-de-obra;
- e) aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

[...]

## **7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado**

[...]

### **7.4.3 Levantamento de dados**

[...]

**7.4.3.2** Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1: 2001.

**7.4.3.3** 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.

A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

[...]

**7.4.3.5** No uso de dados que contenham opiniões subjetivas do informante, recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados

coletados.

**7.4.3.6** Os dados de mercado devem ter suas características descritas pelo engenheiro de avaliações até o grau de detalhamento que permita compará-los com o bem avaliando, de acordo com as exigências dos graus de precisão e de fundamentação.

[...]

**7.4.3.8** Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

## **7.5 Diagnóstico do mercado**

Reportar-se a 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

[...]

## **7.8 Identificação do valor de mercado**

**7.8.1** Reportar-se a 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

[...]

## **9 Especificação das avaliações**

[...]

**9.1.2** No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

### **9.1.3 [...]**

As avaliações de imóveis rurais devem ser serão especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

## **9.2 Quanto à fundamentação**

[...]

**9.2.3.5** É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

- a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;
- b) no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados;
- c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;
- d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20.

[...]

## **10 Procedimentos específicos**

### **10.1 Terras nuas**

**10.1.1** Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

**10.1.2** É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.

[...]

## **11 Apresentação de laudos de avaliação**

[...]

**11.1** O laudo completo deve incluir:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou outro valor) e finalidade (exemplo: garantia, dação em pagamento, venda e compra) da avaliação;
- c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, ressalvas e fatores limitantes;
- d) roteiro de acesso ao imóvel:
  - planta esquemática de localização;
- e) descrição da região, conforme 7.3.1.
- f) identificação e caracterização do bem avaliando, conforme 7.3.2:
  - data da vistoria; descrição detalhada das terras (7.3.2.2), construções, instalações (7.3.2.3) e produções vegetais (7.3.2.4);
  - descrição detalhada das máquinas e equipamentos (7.3.2.6), obras e trabalhos de melhoria das terras (7.3.2.5);
  - classificação conforme seção 5;
- g) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- h) pesquisa de valores, atendidas as disposições de 7.4;
  - descrição detalhada das terras dos imóveis da amostra, conforme 5.2.1;
- i) memória de cálculo do tratamento utilizado;
- j) diagnóstico de mercado;
- k) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;
- m) local e data do laudo;
- n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

Do que se viu, resta verificar se a avaliação trazida aos autos atende os requisitos estipulados em ditas normas técnicas. No contexto, citada apreciação, necessariamente, deve se basear em dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, preferencialmente com características semelhantes às do imóvel avaliado. Ademais, há de se aplicar tratamento estatístico nos dados coletados, adotando-se, conforme conveniente ao caso, análise de regressão ou homogeneização, nos termos dispostos nos anexos A e B da NBR 14.653-3 respectivamente, apurando-se o VTN do respectivo imóvel, a preço vigente no mercado na data do correspondente fato gerador, aí se referenciando um intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

Nesse contexto, analisando-se o laudo de avaliação acostado aos autos (e-fls. 176 a 192), assim como o arquivo não-paginável (e-fl. 194), percebe-se que referidos requisitos

essenciais, como tais imprescindíveis à retificação pretendida, **não foram minimamente observados**, na forma requisitada no Termo de Intimação Fiscal, a qual foi ratificada no acórdão recorrido. Portanto, não há que se retificar o valor apurado no laudo de avaliação que o Contribuinte apresentou durante o procedimento fiscal, base do VTN apurado.

### **Jurisprudência administrativa e judicial**

Como se há verificar, a análise da jurisprudência que o recorrente trouxe no recurso deve ser contida pelo disposto nos arts. 472 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil – CPC) e 506 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (novo CPC), os quais estabelecem que a sentença não reflete em terceiro estranho ao respectivo processo. Logo, por não ser parte no litígio ali estabelecido, o Recorrente dela não pode se aproveitar. Confirma-se:

#### **Lei nº 5.869, de 1973 - Código de Processo Civil:**

Art. 472. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.

#### **Lei nº 13.105, de 2015 - novo Código de Processo Civil:**

Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

Mais precisamente, as decisões judiciais e administrativas, regra geral, são desprovidas da natureza de normas complementares, tais quais aquelas previstas no art. 100 do CTN, razão por que não vinculam futuras decisões deste Conselho, conforme Portaria MF nº 343, de 09 de junho de 2015, que aprovou o Regimento Interno do CARF. Confirma-se:

Art. 62. Fica vedado aos membros das turmas de julgamento do CARF afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei ou decreto, sob fundamento de inconstitucionalidade.

§ 1º O disposto no caput não se aplica aos casos de tratado, acordo internacional, lei ou ato normativo:

I - que já tenha sido declarado inconstitucional por decisão definitiva plenária do Supremo Tribunal Federal; (Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016)

II - que fundamente crédito tributário objeto de:

a) Súmula Vinculante do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 103-A da Constituição Federal;

b) Decisão definitiva do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento realizado nos termos dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, na forma disciplinada pela Administração Tributária; (Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016)

c) Dispensa legal de constituição ou Ato Declaratório da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) aprovado pelo Ministro de Estado da Fazenda, nos termos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002;

d) Parecer do Advogado-Geral da União aprovado pelo Presidente da República, nos termos dos arts. 40 e 41 da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993; e

e) Súmula da Advocacia-Geral da União, nos termos do art. 43 da Lei Complementar nº 73, de 1993. (Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016)

§ 2º As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, deverão ser reproduzidas pelos conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do CARF. (Redação dada pelo(a) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016)

### **Conclusão**

Ante o exposto, conheço PARCIALMENTE do recurso interposto, não se acolhendo as alegações referentes à APP, já que, em face do princípio da unidade de jurisdição, tal matéria foi objeto de renúncia à instância administrativa e, na parte conhecida, NEGÓ-LHE provimento.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz