



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

**Processo n°** 10183.720564/2007-08  
**Recurso n°** 920.606 Voluntário  
**Acórdão n°** **2202-01.420 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária**  
**Sessão de** 25 de outubro de 2011  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** ALFREDO NARCHI FILHO E OUTROS  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2005

**ITR, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, COMPROVAÇÃO**

A comprovação da área de Preservação Permanente ou da Área de Reserva Legal, para efeito de sua exclusão na base de cálculo do ITR, não depende, exclusivamente, da apresentação do Ato Declaratório Ambiental (ADA). É também necessária a comprovação da extensão das áreas de preservação permanente, mediante laudo técnico.

**ÁREA DE RESERVA LEGAL. OBRIGATORIEDADE DE AVERBAÇÃO À MARGEM DE REGISTRO PÚBLICO DO IMÓVEL RURAL.**

Por se tratar de condição essencial estabelecida em lei para a constituição de reserva legal, é imprescindível a averbação de tal área à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis competente. Assim sendo, para fins de exclusão da base de cálculo do ITR, a citada averbação ser anterior ao fato gerador da obrigação tributária

**VTN. MODIFICAÇÃO. LAUDO TÉCNICO. OBSERVÂNCIA NORMAS ABNT. IMPRESCINDIBILIDADE**

Com fulcro nos dispositivos legais que regulamentam a matéria, notadamente artigo 3º, § 4º, da Lei nº 8.847/1995, vigente à época da ocorrência do fato gerador, o Laudo Técnico de avaliação de imóvel rural somente tem o condão de alterar o Valor da Terra Nua - VTN mínimo na hipótese de encontrar-se revestido de todas as formalidades exigidas pela legislação de regência, impondo seja elaborado por profissional habilitado, com ART devidamente anotado no CREA, além da observância das normas formais mínimas contempladas na NBR 14.653 da Associação Brasileiras de Normas Técnicas - ABNT.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, pelo voto de qualidade, negar provimento ao recurso. Vencidos os Conselheiros Guilherme Barranco de Souza, Odmir Fernandes e Rafael Pandolfo, que proviam parcialmente o recurso para restabelecer o Valor da Terra Nua (VTN) declarado pelo Recorrente, em razão da apresentação do 2º Laudo Técnico.

(Assinado digitalmente)

Nelson Mallmann – Presidente

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez – Relator

Composição do colegiado: Participaram do presente julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Guilherme Barranco de Souza, Antonio Lopo Martinez, Odmir Fernandes, Rafael Pandolfo e Nelson Mallmann. Ausentes, justificadamente, os Conselheiros Pedro Anan Júnior e Helenilson Cunha Pontes.

## Relatório

Em desfavor dos contribuintes, ALFREDO NARCHI FILHO E OUTROS foi lavrado no valor de R\$ 1.015.243,76 consolidado em 12/2007, referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, exercício 2005.

O contribuinte foi devidamente intimado (folhas 06 e 07), 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 Lei 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 da matrícula atualizada no registro imobiliário, com averbação da reserva legal, caso o imóvel possua matrícula ou 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 15), o contribuinte apresentou diversos documentos.

O Auditor-Fiscal emitiu a Notificação de Lançamento (folhas 01 a 05) onde consta, em apertada síntese, na descrição dos fatos que:

*- O lançamento foi efetuado em nome do condomínio e os condôminos são responsáveis solidários;*

- O ADA informa uma área de 780,0ha referente a Reserva Legal, menor que o declarado em DITR. Além disso, não há averbação da reserva legal em matrícula em data anterior à do fato gerador do ITR;

- Em relação à Área de Preservação Permanente, o laudo apresentado não discrimina, caso a caso, cada área de preservação, detalhando os respectivos valores, não sendo possível a análise do mesmo, sendo desconsiderado o valor declarado;

- Em relação ao VTN, foi aceito o valor estipulado em laudo de avaliação apresentado para o VTN do imóvel de R\$ 2.287.745,00;

Em sua impugnação de folhas 199 a 214, o interessado alega que:

- Preliminarmente, o contribuinte alega que o imóvel está localizado no Município de Ribeirão Castanheira-MT embora na DITR/2003 tenha sido erroneamente informado o município de Barra do Garças-MT;

- Quanto à área de reserva legal, o contribuinte reconhece que não há averbação. Diz que houve erro material e que a área de reserva legal se confunde com a Área de preservação permanente para o imóvel dele;

- Quanto à área de preservação permanente, o contribuinte reconhece as limitações do laudo técnico assinado pelo Engenheiro Agrônomo "VELDENEZIO XAVIER DA SILVA", onde se denota, segundo ele, a falta de conhecimento técnico ao descrever e classificar as áreas de reserva legal e de preservação permanente. O presente imóvel apresenta características próprias e desfavoráveis, pois tem 90% de suas áreas alagadas, impróprias para utilização, com vegetação denominada IPUCA;

- O referido imóvel é abrangido pela lei estadual 7.520/2001, do Estado de Mato Grosso, instituída como Refúgio da Vida Silvestre e Quelônios do Araguaia;

- O imóvel está próximo à Reserva Indígena Pimenta Barbosa;

- A área aproveitável do imóvel é inferior a 20% de sua área total;

- O contribuinte apresenta novo laudo técnico elaborado com a observância das normas técnicas;

- Protocolou ADA tempestivamente em 24/03/2004;

- Cabe ao IBAMA através de vistoria "in loco" fazer a conferência das informações prestadas pelo sujeito passivo para posteriormente emitir o ADA. Assim, as informações prestadas pelo contribuinte são verdadeiras até que se prove o contrário com a vistoria do órgão competente;

- Quanto ao VIN, o Auditor Fiscal afirmou que não foi comprovado por meio de laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT. Apesar disso, o

*Agente do Fisco utiliza o valor constante do laudo apresentado pelo contribuinte para atribuição do valor da terra nua;*

*- O laudo foi desconsiderado apenas na parte que, em tese, beneficiaria o contribuinte;*

*- O contribuinte reconhece as falhas e limitações do primeiro laudo apresentado que concluiu que o valor da terra nua é de R\$ 2.287.745,00;*

*- O seu imóvel possui características diferenciadas dos demais imóveis e apresentou novo laudo técnico de acordo com os requisitos da norma técnica;*

*Assim, solicita:*

*O cancelamento da Notificação de Lançamento em face da verdade material provada, restabelecendo-se as glosas feitas pela Autoridade Fiscal, alterando-se o GUT em face da existência de área de Preservação Permanente e seja revisto o VTN com base no Laudo Técnico apresentado;*

A DRJ/Campo-Grande julgou o lançamento procedente, nos termos da ementa a seguir:

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR*

*Exercício: 2005*

*DA AREA DE RESERVA LEGAL*

*A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente.*

*DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.*

*A área de PRESERVAÇÃO PERMANENTE, para fins de exclusão do ITR, deve ter sido reconhecida como de interesse ambiental ou, no mínimo, comprovada a protocolização tempestiva do requerimento do competente Ato Declaratório, junto ao IBAMA/órgão conveniado.*

*Para efeito de exclusão do ITR. Não serão aceitas como de interesse ecológico ou como de PRESERVAÇÃO PERMANENTE as áreas declaradas, em caráter geral, por regido local ou nacional, como as situadas em PARQUE Estadual, mas, sim, apenas as declaradas, em caráter específico, para determinadas áreas da propriedade particular dentro dos limites do referido PARQUE.*

*Para comprovação da área de preservação permanente, há a necessidade de apresentação de laudo específico que comprove as áreas, com sua discriminação, localização, características e enquadramento legal. Não pode ser aceito laudo genérico.*

*DO VALOR DA TERRA NUA. VTN.*

*Tendo o contribuinte apresentado laudo e o valor tendo sido aceito pela fiscalização, somente poderá o valor ser retificado através da apresentação de novo laudo apresentado com rigor técnico previsto nas respectivas normas.*

*Segundo a Norma Técnica específica, para o grau 2 é obrigatório, 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.*

*Lançamento procedente.*

Insatisfeito o contribuinte interpõe recurso voluntário reiterando as razões da impugnação e questionando o entendimento da DRJ.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Antonio Lopo Martinez, Relator

O recurso preenche as condições de admissibilidade. Dele conheço.

### Da Área de Utilização Limitada

Ainda que reconheça-se a possibilidade do contribuinte ter se equivocado no preenchimento do ADA, incorporando a área de reserva legal, junto com a área de preservação permanente. Não há prova de averbação da área no registro de imóveis, aliás o próprio contribuinte reconhece que não o fez

Para fins de não incidência do ITR, é indispensável a averbação no registro de imóveis competente, de área declarada pelo contribuinte como sendo de reserva legal, realizada previamente à data de ocorrência do fato gerador (condição prevista no Código Florestal Brasileiro (Lei nº 4.771, de 1965), incluída pelo § 2º do art. 16 da lei nº 7.803, de 1989.

A legislação aplicável à matéria estabelece que não serão consideradas para a formação da base de cálculo do ITR as áreas de reserva legal, ex vi da alínea “a” do inciso II do § 1º do art. 10 da lei nº 9.393/1996, supra transcrito.

Conforme visto, a definição do que seja “área de reserva legal” encontra-se estabelecida no § 2º do art. 16 da lei nº 4.771, de 1965, com redação incluída pelo art. 1º da lei nº 7.803, de 1989:

*§ 2º A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.*

A reserva legal é uma restrição ao direito de exploração das áreas de vegetações nativas e sua discutida averbação tem a função de dar publicidade a terceiros daquela restrição.

Tal posicionamento é corroborado pelo Supremo Tribunal Federal a partir do julgamento do Mandado de Segurança nº 22.688/PB (Tribunal Pleno, sessão de 28 de abril de 2000) em que se discutia tal tema relativamente à produtividade de imóvel em processo de desapropriação para fins de reforma agrária. Veja-se o tratamento dado à matéria em voto vista do Ministro Sepúlveda Pertence:

*A questão, portanto, é saber, a despeito de não averbada se a área correspondente à reserva legal deveria ser excluída da área*

*aproveitável total do imóvel para fins de apuração da sua produtividade (...)*

A reserva legal não é uma abstração matemática. Há de ser entendida como uma parte determinada do imóvel. Sem que esteja determinada, não é possível saber se o proprietário vem cumprindo as obrigações positivas e negativas que a legislação ambiental lhe impõe.

Por outro lado, se sabe onde concretamente se encontra a reserva, se ela não foi medida e demarcada, em caso de divisão ou desmembramento de imóvel o que dos novos proprietários só estaria obrigado a preservar vinte por cento da sua parte.

Estou assim em que, sem a averbação determinada pelo §2º do art. 16 da lei nº 4.771/1965 não existe reserva legal.

Esta posição continua sendo adotado pelo STF, conforme se pode verificar nos autos do MS 28.156/DF, cujo acórdão foi publicado no Diário de Justiça de 02 de março de 2007.

Assim sendo, a afirmativa de que a existência da área declarada como de reserva legal ou de que sua comprovação por outros meios, ou ainda de que sua averbação posteriormente à ocorrência do fato gerador, supriria a condição estabelecida na lei não condiz com a norma que emana da análise conjunta da alínea “a” do inciso II do § 1º do art. 10 da lei nº 9.393, de 1996 e do § 2º do art. 16 da lei nº 4.771, de 1965, com redação incluída pelo art. 1º da lei nº 7.803, de 1989.

Tal norma estabelece a obrigação de dar publicidade a terceiros da criação de área correspondente a, no mínimo, 20% da propriedade rural protegida do uso indiscriminado, impondo ao proprietário um controle social em relação à conservação da cobertura vegetal daquela área.

Quando a Lei nº 9.393, de 1996 reproduziu a obrigatoriedade de averbação estabelecida no Código Florestal, não estava criando obrigação acessória, com vista no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos, mas, sim, repercutindo condição essencial à instituição de área de reserva legal, que deve ser cumprida pelo interessado para fruição da exclusão de tais áreas da base de cálculo do ITR.

O conceito de obrigação acessória, à luz do §2º do artigo 113 do CTN, confirma a conclusão trazida no parágrafo anterior, posto que a obrigatoriedade da averbação não foi criada por legislação tributária, sendo assim não há que se falar em obrigação tributária acessória:

*113. A obrigação tributária é principal ou acessória.*

*(...)*

*2º A obrigação acessória decorrente da legislação tributária e tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos.*

Neste sentido, entendo ser condição essencial para a constituição de reserva legal a averbação de tal área à margem da matrícula do imóvel no registro de imóveis competente. Apenas cumprida tal condição será possível a exclusão de tal área da base de cálculo do tributo.

Sendo assim, apenas posteriormente à averbação considera-se constituída a área de reserva legal, não produzindo efeitos para períodos de apuração anteriores.

Na forma do art. 144 do CTN, o lançamento tributário reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Uma vez que na data do fato gerador da ITR, não estavam averbada a área, não há como acolher o pleito do contribuinte.

### **Da Área de Preservação Permanente**

A comprovação da área de Preservação Permanente ou da Área de Reserva Legal, para efeito de sua exclusão na base de cálculo do ITR, não depende, exclusivamente, da apresentação do Ato Declaratório Ambiental (ADA). É também necessária a comprovação da extensão das áreas de preservação permanente, mediante laudo técnico.

No caso concreto, cabe registrar que o contribuinte reconhece as limitações do primeiro laudo técnico assinado pelo Engenheiro Agrônomo "VELDENÉZIO XAVIER DA SILVA", onde se denota, segundo ele, a falta de conhecimento técnico ao descrever e classificar as Areas de reserva legal e de preservação permanente. Diz ainda que o presente imóvel apresenta características próprias e desfavoráveis pois tem 90% de suas Areas alagadas, impróprias para utilização, com vegetação denominada IPUCA.

Para justificar os seus argumentos, o contribuinte apresentou um segundo laudo técnico ambiental (folhas 64 a 81) elaborado pela empresa INFINITY ENGENHARIA AMBIENTAL assinado pelo Engenheiro Agrônomo JOSÉ LUÍS ELIAS e apresentou a ART (folhas 100 e 101).

Cumprе registrar que o ADA protocolado em 24/04/2004 (folha 18) onde declarou que possui uma área de preservação permanente de 6.233,6ha.

Ao apreciar o segundo laudo assim se manifesta a autoridade recorrida:

*Neste segundo laudo, o Engenheiro Agrônomo descreve várias hipóteses previstas na legislação de áreas de preservação permanente. Porém, tal laudo padece do mesmo vício do laudo originalmente apresentado, ou seja, não discrimina cada Area de preservação, detalhando os respectivos valores e localização e em qual inciso do artigo 2º ou 3º da lei 4.771/65 cada área se enquadra, demonstrando os motivos do enquadramento.*

*O laudo apresentado descreve de forma genérica as hipóteses em que a área total se enquadraria, não sendo possível precisar A qual artigo da legislação cada área se subsume.*

Como prova de fragilidade do laudo, urge registrar ponto suscitado pela autoridade recorrida, em suas considerações finais sobre essa matéria:

*Nas conclusões e considerações finais o laudo confirma este entendimento ao afirmar que a Area é utilizada como pasto:*

*"embora as formações campestres, em geral, serem utilizadas como área de pastoreio extensivo, em razão do denso tapete graminoso, as Ipucas, por serem áreas extremamente frágeis a intervenções antrópicas, e pouco interligadas, são consideradas áreas de preservação permanente, sendo estreitamente ligadas ao ciclo hidrológico sazonal desata Depressão."*

*Veja que, mesmo considerando que a área é de preservação permanente, o laudo diz ao mesmo tempo, que a área é utilizada como pasto.*

*Assim, não é possível aceitar os argumentos do contribuinte quanto A área de preservação permanente.*

Como outro fator que colabora para fragilizar os argumentos do interessado é o fato de que em 30/10/2007, este apresenta novo ADA onde reduziu a área de preservação permanente para 2.337,0ha e aumentou a área de reserva legal para 4.676,0ha. Tais informações foram baseadas no primeiro laudo apresentado à fiscalização elabora pelo Engenheiro Agrônomo Valdenezio Xavier da Silva e divergem do segundo laudo apresentado pelo interessado elaborado pela empresa Infinity.

Diante da fragilidade dos laudos para atestar a área de preservação permanente, nego provimento nesta parte do recurso.

### **Do Valor da Terra Nua**

O laudo técnico de avaliação hábil a comprovar o VTN pleiteado é aquele emitido por profissional habilitado, que faça ex pressa referência ao preço de mercado em 1º de janeiro do ano de ocorrência do fato gerador.

Cabe registra que não entendo que apenas pela fato de um laudo estar subscrito por profissional devidamente habilitado, atende ao disposto no artigo 3º , parágrafo quarto, da Lei nº 8.847/94, que assim estabelece:

*“Art. 3º A base de cálculo do imposto é o Valor da Terra Nua (VTN), apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior.*

*§ 1º O VTN é o valor do imóvel, excluído o valor dos seguintes bens incorporados ao imóvel:*

*I - Construções, instalações e benfeitorias;*

*II - Culturas permanentes e temporárias;*

*III - Pastagens cultivadas e melhoradas;*

*IV - Florestas plantadas.*

*§ 2º O Valor da Terra Nua mínimo (VTNm) por hectare, fixado pela Secretaria da Receita Federal ouvido o Ministério da Agricultura, do Abastecimento e da Reforma Agrária, em conjunto com a Secretaria de Agricultura dos Estados respectivos, terá como base levantamento de preços do hectare da terra nua, para os diversos tipos de terras existentes no Município.*

§ 3º O VTN aceito será convertido em quantidade de Unidade Fiscal de Referência (Ufir) pelo valor desta no mês de janeiro do exercício da ocorrência do fato gerador.

**§ 4º A autoridade administrativa competente poderá rever, com base em laudo técnico emitido por entidades de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, o Valor da Terra Nua mínimo (VTNm), que vier a ser questionado pelo contribuinte.**” (grifamos)

Com efeito, ainda que devidamente assinado por profissional habilitado, o Laudo Técnico somente terá o condão de modificar o VTN mínimo presumido da Região, na hipótese de alinhar-se com as normas procedimentais ditadas pela ABNT, mais especificadamente aquelas relativas à avaliação de imóveis rurais.

Outro não é o entendimento levado a efeito por este Conselho Administrativo, ao tratar da matéria, como se extrai dos julgados com suas ementas abaixo transcritas:

**“ITR/94. VALOR DA TERRA NUA - VTNm. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. REVISÃO. - O laudo técnico de avaliação para que tenha validade e produza efeitos pretendidos através da revisão do VTNm, além de ser elaborado por profissional habilitado e acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, deve revestir-se de formalidades e exigências técnicas mínimas, que corroborem para a sua eficácia, não devendo limitar-se a ser um mero documento informativo. A base de cálculo do imposto é o valor da terra nua – VTN, apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior. A data registrada no laudo técnico o torna inservível, por encontrar-se em desacordo com a lei de regência sobre a matéria. Recurso especial provido.”** (3ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais, Recurso nº 325.167 – Acórdão nº CSRF/03-04.255 – Sessão de 21/02/2005) (grifamos)

**“TR – EXERCÍCIO 1994. VALOR DA TERRA NUA. A revisão do VTN mínimo é condicionada à apresentação de laudo técnico de acordo com as exigências legais, especialmente as referentes ao valor e às fontes de sua pesquisa. JUROS DE MORA Os juros de mora têm caráter compensatório e são exigidos pela não disponibilização do valor devido à Fazenda Pública. Sua fluência só se interrompe se a impugnação for acompanhada do depósito integral do crédito tributário considerado devido. MULTA DE MORA Nos lançamentos de ITR em que não exista a obrigação de antecipação do imposto, havendo impugnação, a multa de mora só é cabível após o vencimento do prazo de intimação de decisão final administrativa. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO POR UNANIMIDADE”** (1ª Câmara do 3º Conselho – Recurso nº 326.064, Acórdão nº 301-30761, Sessão de 11/09/2003)

**“ITR/95. VTN. REVISÃO. LAUDO. PROVA INSUFICIENTE. Laudo Técnico de Avaliação que não atenda às exigências legais, especialmente as relativas à pesquisa e comprovação das fontes, é prova insuficiente para a revisão do lançamento em**

**que se adotou o VTNm.** CNA. LEGALIDADE. As contribuições lançadas com o ITR têm natureza tributária e fundamento nos art. 149 e 8º, inc. V, parte final, da CF/88, e art. 10, § 2º do Ato das Disposições Constitucionais transitórias. **MULTA DE MORA.** A multa de mora só é exigível, na vigência da Lei 8.847/94, após a constituição definitiva do crédito tributário. **JUROS DE MORA.** A fluência dos juros de mora só é interrompida se a impugnação for acompanhada do depósito integral do crédito tributário contestado. Recurso parcialmente provido por unanimidade.” (1ª Câmara do 3º Conselho – Recurso nº 322.872, Acórdão nº 301-30534, Sessão de 25/02/2003)

Destarte, o laudo apesar de descrever as dimensões do imóvel, os seus aspectos físicos e nível de manejo pela análise da vegetação, hidrografia, solos, relevo, tipo de exploração, clima, conservação do solo e recursos hídricos, quais as áreas são destinadas a pastagens, culturas, a preservação ambiental, inclusive as inaproveitáveis, **pecou no sentido de trazer elementos imprescindíveis quanto a avaliação do VTN.**

Para tanto, deveria ter observado as normas constantes da ABNT/NBR 14.653-3, especialmente o disposto nos itens 2 e 3, de modo que restasse devidamente comprovada a justificativa da fixação do VTN de forma individualizada e específica para a propriedade do contribuinte, confira-se:

“ 2 – Pesquisa de valores, com identificação das fontes pesquisadas, abrangendo:

2.1 – avaliação e/ou estimativas anteriores;

2.2 – valores fiscais;

2.3 – transações e ofertas;

2.4 – valor dos frutos;

2.5 – produtividade das explorações;

2.6 – formas de arrendamento, locação e parcerias;

2.7 – informações (bancos, cooperativas, órgãos oficiais e de assistência técnica);

3 – Escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;

4 – Homogeneização dos elementos pesquisados, de acordo com o nível de precisão da avaliação;

5 – Determinação do valor final com indicação da data de referência;

6 – Conclusões com os fundamentos resultantes da análise final;  
e

7 – Data da vistoria;”

Ademais, referido laudo, igualmente, não fez menção detalhada a metodologia utilizada, seja para a coleta ou mesmo para a homogeneização dos dados levantados, com o fito de justificar a conclusão levada a efeito pelo perito, sobretudo em

relação ao procedimento adotado para a demonstração do valor da terra nua que, de fato, deveria ser aplicável a propriedade rural do contribuinte.

Ressalte-se, que a metodologia dos trabalhos do perito engenheiro agrônomo, além de ser requisito expressamente exigido pela NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, é o ponto de partida para que terceiros, no caso a Secretaria da Receita Federal e este próprio CARF, faça uma correta valoração do laudo apresentado pelo contribuinte, porquanto é deste ponto que se extrai a forma de análise do conjunto fático das características da propriedade de maneira a se compreender como acertada ou não a conclusão do perito.

Sobre o novo laudo apresentado assim se pronunciou a autoridade recorrida:

*O laudo de avaliação diz que a determinação de valores para o imóvel foi baseada em negociações (contemporâneas), na análise de ofertas e nas opiniões de corretores e pessoas atuantes no meio rural local como também de escrituras de compra e venda, e refere-se a um valor à vista .*

*Em todas as Escrituras Públicas apresentadas (fls. 152 a 171) constam apenas a Area do imóvel rural objeto da compra e venda e o valor declarado pelos contratantes, sem maior detalhamento da situação de cada imóvel e o valor das benfeitorias.*

*Além disso, é possível observar das Escrituras Públicas em que foi destacado o valor do ITBI que, pelos valores pagos, o órgão tributante considerou para a tributação um valor superior ao da transação declarada pelos contratantes.*

Diante dos fatos expostos, não há como acolher o novo laudo para o propósito de avaliar o VTN. Uma vez que o lançamento foi realizado com base na informação prestada pelo recorrente, é de se manter o valor lançado, uma vez que reflete a melhor informação disponível, aquela apresentada em determinado momento pelo recorrente.

Ante ao exposto, voto por negar provimento ao recurso.

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez

