



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



**Processo nº** 10435.720197/2007-25  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2402-007.955 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 4 de dezembro de 2019  
**Recorrente** SOLIDONIO REMIGIO GOMES - ESPÓLIO  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL (PAF). NULIDADE DO LANÇAMENTO. INEXISTÊNCIA.

Improcedente a arguição de nulidade quando a notificação de lançamento contém os requisitos contidos no art. 11 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e ausentes as hipóteses do art. 59, do mesmo Decreto.

PAF. PERÍCIA. CONHECIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO. SUBSTITUIÇÃO DE PROVA DOCUMENTAL. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO.

A perícia não se presta para substituir provas que deveriam ter sido apresentadas pelo sujeito passivo por ocasião da impugnação, pois sua realização pressupõe a necessidade do julgador conhecer fato que demande conhecimento especializado.

PAF. MATÉRIA NÃO IMPUGNADA.

Considerar-se-á não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada pelo impugnante.

PAF. VERDADE MATERIAL. DOCUMENTO IDÔNEO APRESENTADO EM FASE RECURSAL

Regra geral, a prova deve ser apresentada na impugnação, precluindo o direito do sujeito passivo trazê-la em momento processual diverso. Contudo, admite-se documentação que pretenda comprovar direito subjetivo de que são titulares os recorrentes, quando em confronto com a ação do Estado, ainda que acostada a destempo. Tratando-se, pois, da última instância administrativa, não parece razoável igual situação ser novamente enfrentada pelo Fisco, caso o contribuinte busque tutelar seu suposto direito perante o Judiciário.

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO. APTIDÃO AGRÍCOLA. EXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE.

Mantém-se o arbitramento com base no SIPT, quando o VTN apurado observar o requisito legal da aptidão agrícola, e o recorrente deixar de refutá-lo mediante

laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, nos termos estabelecidos pela ABNT.

PAF. JURISPRUDÊNCIA. 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 da alegação quanto à multa de ofício de 75% e quanto aos juros de mora à Taxa Selic, 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 Cláudia 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 n.º 03-31.769 - proferido pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília - DRJ/BSB (e-fls. 77 a 81), transcrito a seguir:

Contra o contribuinte/espólio identificado no preâmbulo foi emitida, em 26/11/2007, a Notificação de Lançamento n.º 04102/00043/2007, de fl. 01/04, consubstanciando o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício de 2005, tendo como objeto o imóvel denominado "Sítio Jardim", cadastrado na RFB sob o n.º **0.114.137-6**, com **1.257,0 ha**, localizado no Município de Sertânia — PE.

O crédito tributário apurado pela fiscalização compõe-se de diferença no valor do ITR de **R\$ 11.912,03** que, acrescida dos juros de mora, calculados até 30/11/2007 (**R\$ 3.449,72**) e da multa proporcional (**R\$ 8.934,02**), perfaz o montante de **R\$ 24.295,77**.

A ação fiscal iniciou-se com intimação ao contribuinte (fls. 05/06 e AR de fls. 07) para, relativamente a DITR, do exercício de 2005, apresentar, além da matrícula do imóvel, os seguintes documentos de prova:

1º - Laudo de Engenheiro Civil que demonstre a área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural, em 1º/01/2005, e

2º - Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, com Grau de Fundamentação e Grau de Precisão II, com ART, contendo todos os elementos de pesquisa identificados, sob pena de arbitramento de novo VTN, com base no SIPT da RFB.

Por não ter sido apresentado qualquer documento de prova, a autoridade fiscal resolveu glosar integralmente a área declarada como ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural (**1.045,0 ha**); e rejeitar o VTN declarado, de R\$ 10.000,00, que entendeu subavaliado, arbitrando-o em R\$ 150.840,00 ou **R\$ 120,00/ha**, com base no SIPT/RFB, com conseqüentes aumentos da área aproveitável do imóvel, da alíquota de cálculo e do VTN tributado, disto resultando o imposto suplementar de **R\$ 11.912,03**, conforme demonstrado às fls. 03.

A descrição dos fatos e o, enquadramento legal das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora encontram-se às fls. 02 e 04.

#### **Da Impugnação**

Cientificada do lançamento, em 21/12/2007 (AR de fls. 19), a herdeira interessada (Sra. Maria de Lourdes Bezerra Remigio) protocolou sua impugnação, em **22/01/2008** (data de protocolização do processo no 13408.000038/2008-15), anexada às s. 12, instruída com os documentos de fls. 17, 20/39, 40/41, 42/51. Em síntese, alega e requer o seguinte:

- traz as suas justificativas para o não atendimento daquela intimação inicial, recebida apenas 02 (dois) dias antes de expirado o prazo concedido para seu atendimento (entendeu que a mesma tinha como objeto outro imóvel rural, vizinho e também denominado "Sítio Jardim" pertencente a outro contribuinte; além de residir em área de difícil acesso. e possuir renda apenas da sua aposentadoria, toda destinada a sua sobrevivência),
  - pede que lhe seja concedido novo prazo para prestar maiores esclarecimentos.
- (destaques no original)

#### **Julgamento de Primeira Instância**

A 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília, por unanimidade, julgou improcedente a contestação do impugnante, nos termos do relatório e voto registrados no Acórdão recorrido, cuja ementa segue transcrita (e-fls. 77 a 81):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

DA ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS À ATIVIDADE RURAL E DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.

Por falta de apresentação de provas documentais hábeis e idôneas, cabe manter a glosa integral da área declarada como ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural, bem como a tributação do imóvel com base no VTN arbitrado pela fiscalização.

Lançamento Procedente

#### **Recurso Voluntário**

Discordando da respeitável decisão, o Sujeito Passivo interpôs recurso voluntário, cuja essência relevante para a solução da presente lide, em síntese, traz (e-fls. 87 a 101):

1. preliminar de nulidade do lançamento por tipificação deficiente;
2. a aferição do VTN baseada em presunção é improcedente, porque fere o princípio da estrita legalidade;
3. baseado no princípio da verdade material, apresenta laudo de avaliação contendo novo VTN;

4. a multa de 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor do tributo se caracteriza confisco;

5. é incabível a aplicação da SELIC - Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - no cálculo dos juros de mora;

6. por fim, requer:

- a nulidade do lançamento em razão da ausência de elementos que permitam o exercício do direito a ampla defesa;
- a improcedência da exigência fiscal, posto que o procedimento da fiscalização não se compadece com o direito em vigor, tendo em vista que está baseado na presunção;
- a baixa do processo em diligência para perícia do laudo acostado na fase recursal;
- a juntada posterior de provas;
- em caso de dúvida, que a norma jurídica seja interpretada da forma a ele mais favorável.

7. discorre acerca de doutrina e jurisprudência perfilhadas à sua pretensão.

É o relatório

## Voto

Conselheiro Francisco Ibiapino Luz - Relator

### Admissibilidade

O recurso é tempestivo, pois a ciência da decisão recorrida se deu em 12/1/2010 (e-fl. 84), e a peça recursal foi recebida em 10/2/2010 (e-fl. 87), 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

#### Nulidade da autuação

Não se apresenta razoável a arguição do Recorrente de que o lançamento ora contestado se deu sem amparo legal, razão por que fere o princípio da legalidade, como tal, se fosse o caso, nulo de pleno direito. Não obstante mencionada alegação, entendo que a notificação de lançamento contém todos os requisitos legais estabelecidos no art. 11, do Decreto nº 70.235/72, que rege o processo administrativo fiscal, trazendo, portanto, as informações obrigatórias previstas nos seus incisos I, II, III e IV, especialmente aquelas necessárias ao estabelecimento do contraditório, permitindo a ampla defesa do autuado. Confirma-se:

#### Decreto nº 70.235/72:

Art. 11. A notificação de lançamento será expedida pelo órgão que administra o tributo e conterá obrigatoriamente:

I - a qualificação do notificado;

II - o valor do crédito tributário e o prazo para recolhimento ou impugnação;

III - a disposição legal infringida, se for o caso;

IV - a assinatura do chefe do órgão expedidor ou de outro servidor autorizado e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

Ainda na fase inicial do procedimento fiscal, o Contribuinte foi regularmente intimado a apresentar o documento necessário para a comprovação do VTN informado na DITR/2004, qual seja (e-fls. 7 e 8):

Documentos referentes à Declaração do ITR do Exercício 2004

- Laudo de avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com fundamentação e grau de precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CRER, contendo todos os elementos 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 Preços de Terra - SIPT da RFB.**

(grifo nosso)

Nesse rito, a autoridade fiscal, por entender não comprovado o dado declarado, decidiu pela emissão da presente notificação de lançamento, arbitrando o VTN, em face de sua subavaliação, quando comparado com os valores constantes do SIPT. A tal respeito, referida notificação identificou a irregularidade apurada e motivou, de conformidade com a legislação aplicável à matéria, as alterações efetuadas na DITR/2005, o que foi feito de forma clara, como se pode observar na “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal” e no “Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido”, em consonância, portanto, com os princípios constitucionais da ampla defesa, do contraditório e da legalidade (e-fls. 4 e 5).

Tanto é verdade, que o interessado refutou, de forma igualmente clara e precisa, a imputação que lhe foi feita, como se observa do teor de sua contestação e da documentação anexada, em que o Autuado expôs os motivos de fato e de direito de suas alegações e os pontos de discordância, discutindo o mérito da lide relativamente a matéria envolvida, nos termos do inciso III, do art. 16, do Decreto nº 70.235/72, não restando dúvidas de que compreendeu perfeitamente do que se tratava a exigência.

Por oportuno, especificamente no que diz respeito ao arbitramento do VTN em debate, resta claro nos autos que o cálculo efetuado pela fiscalização é baseado em dado constante do SIPT, e em face da inequívoca subavaliação do VTN, nos estritos termos do art. 14, caput, da Lei nº 9.393/96, in verbis:

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.

Sendo assim, resta claro que o valor utilizado pela fiscalização para o arbitramento do VTN com base em informação do SIPT, está previsto em lei, não obstante entendimento contrário do Recorrente. Ademais, reitera-se que desde a Intimação Inicial, já tinha sido esclarecido, expressamente, que a falta de apresentação de laudo de avaliação, ou sua apresentação em desacordo com as normas da ABNT, ensejaria o arbitramento do VTN, com base em informação, divulgada na intimação, do Sistema de Preços de Terra (SIPT) da Receita Federal.

Assim, contendo a notificação de lançamento os requisitos legais estabelecidos no art. 11, do Decreto nº 70.235/72, que rege o processo administrativo fiscal, especialmente no que diz respeito a descrição dos fatos e ao enquadramento legal das matérias tributadas, e tendo o

contribuinte, após ter tomado ciência dessa notificação, protocolado a sua respectiva impugnação, não há que se falar em nulidade do lançamento.

Ademais, enfatiza-se que o caso em exame não se enquadra nas hipóteses de nulidade previstas no art. 59 do Decreto n.º 70.235/1972 PAF, sendo incabível sua declaração, por não se vislumbrar qualquer vício capaz de invalidar o procedimento administrativo adotado.

Pelo que se viu, esta pretensão não pode prosperar, porquanto sem fundamento legal razoável.

### **Delimitação da lide**

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. 5), nestes termos:

<b>Linha</b>	<b>Descrição</b>	<b>Declarado (DITR)</b>	<b>Apurado (NL/AI)</b>
19	Valor Total do Imóvel (R\$)	20.000,00	160.840,00

### **Matéria não impugnada**

Na fase impugnatória, o Contribuinte não se insurge contra a multa de ofício de 75% (setenta e cinco por cento) e os juros de mora (Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC). Logo, tal parte se torna incontroversa e definitiva, não se sujeitando a recurso na esfera administrativa, nos termos do art. 17 do Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972. Confirma-se:

Art. 17. Considerar-se-á não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada pelo impugnante. (Redação dada pelo art. 67 da Lei n.º 9.532/97).

Ante o exposto, consoante visto no relatório, já que o Sujeito Passivo não logrou êxito perante o julgamento de primeira instância, restou o litígio instaurado em sua integralidade, cuja matéria se refere ao arbitramento do VTN com base nos valores constantes no SIPT - Sistema de Preços de Terra.

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

### **Mérito**

#### **Solicitação de perícia técnica**

O Recorrente alega a necessidade da realização de diligência a fim de comprovar o VTN apurado no laudo apresentado na fase recursal, o que não se justifica à luz do Decreto n.º 70.235, de 1972, arts. 18 e 28, nestes termos:

Art. 18. A autoridade julgadora de primeira instância determinará, de ofício ou a requerimento do impugnante, a realização de diligências ou perícias, quando entendê-las necessárias, indeferindo as que considerar prescindíveis ou impraticáveis, observando o disposto no art. 28, in fine. (Redação dada pela Lei n.º 8.748, de 1993)

[...]

Art. 28. Na decisão em que for julgada questão preliminar será também julgado o mérito, salvo quando incompatíveis, e dela constará o indeferimento fundamentado do pedido de diligência ou perícia, se for o caso.

Do exposto, não vejo razão para deferir reportado pedido de perícia, pois sua realização tem por finalidade a elucidação de questões que suscitem dúvidas para o julgamento

da lide, não podendo ser utilizada para a produção de provas que o contribuinte deveria trazer junto com a impugnação. No caso, inexistente matéria controversa ou de complexidade que justificasse um parecer técnico complementar, razão por que os documentos acostados aos autos são suficientes para a formação da convicção deste julgador.

À vista do exposto, esta pretensão também não pode prosperar, porquanto sem fundamento legal razoável.

### **Documentação apresentada em fase recursal**

Regra geral, a prova deve ser apresentada na impugnação, precluindo o direito do sujeito passivo trazê-la em momento processual diverso. Contudo, admite-se documentação que pretenda comprovar direito subjetivo de que são titulares os recorrentes, quando em confronto com a ação do Estado, ainda que acostada a destempo. Tratando-se, pois, da última instância administrativa, não parece razoável igual situação ser novamente enfrentada pelo Fisco, caso o contribuinte busque tutelar seu suposto direito perante o Judiciário.

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, em persecução da realidade fática, cabe ao julgador, inclusive de ofício e independentemente de pleito do contribuinte, resolver pela aferição dos fatos mediante a realização de diligências ou perícias técnicas, conforme preceitua o já transcrito art. 18 do reportado Decreto nº 70.235, de 1972. Trata-se, portanto, do dever que detém a administração pública de se valer de todos os elementos possíveis para aferir a autenticidade das declarações e argumentos apresentados pelos contribuintes.

Ademais, o ora Recorrente, por ocasião de sua impugnação (e-fl. 14), aduz não ter tido tempo de apresentar o laudo requisitado pela fiscalização [*...veio perceber o documento e nos enviar por um portador até nossa propriedade, faltavam (02) dois dias para expirar o prazo...*]. Logo, parece razoável se aceitar analisar o laudo de avaliação apresentado somente na

fase recursal, visto a impossibilidade suscitada na contestação inaugural, nos exatos termos da alínea “a” do § 4º do art. 16 do Decreto n.º 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 n.º 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 n.º 9.532, de 1997) (Produção de efeito)

[...]

A propósito, ante a mesma fundamentação supracitada, rejeito a solicitação genérica do Contribuinte no sentido de se permitir a apresentação de novos documentos a qualquer tempo.

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

De início, vale registrar que o VTN submetido a julgamento foi arbitrado pela autoridade fiscal com base no SIPT apurado para o respectivo município, levando-se em conta a aptidão agrícola do imóvel (e-fl. 94).

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no nos art. 14, § 1o. da Lei n.º 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Confira-se:

#### **Lei n.º 9.393, de 1996:**

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 n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.(grifo nosso)

#### **Lei n.º 8.629, de 1993 (antes da MP n.º 2.183-56, de 2001):**

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

[...]

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) localização do imóvel;
- b) capacitação potencial da terra;
- c) dimensão do imóvel.

**Lei nº 8.629, de 1993 (alterada pela MP nº 2.183-56, de 2001):**

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:

I localização do imóvel

II aptidão agrícola;

III dimensão do imóvel;

IV área ocupada e anciandade das posses;

V funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

[...]

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

No cumprimento do dispositivo legal supracitado, foi editada a Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, aprovando o Sistema de Preços de Terra (SIPT), que tem por objeto dispor os valores de terra necessários, quando for o caso, ao arbitramento do VTN. Sua alimentação se dará a partir dos levantamentos realizados pelas secretarias de agricultura estaduais ou municipais, levando-se em consideração as peculiaridades dos correspondentes imóvel e município pesquisados.

Registre-se que este Conselho vem decidindo pela possibilidade de utilização do VTN calculado a partir das informações do SIPT, quando observado o requisito legal da **aptidão agrícola** do referido imóvel e o Recorrente deixar de refutá-lo mediante **laudo de avaliação** emitido conforme as normas técnicas (NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3) definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**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).

[...]

**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 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).

No caso, percebe-se que requisitos essenciais, como tais imprescindíveis à retificação pretendida, **não foram totalmente observados**. A exemplo, dentre tantos outros:

#### 1. Quanto à NBR 14.653-1:

a) na coleta de dados, falta do **integral** atendimento das determinações constantes dos subitens 7.4.1 (aspectos quantitativos), 7.4.2 (aspectos qualitativos) e 7.4.3 (situação mercadológica). Com efeito, destacamos: (i) supressão de dados com atributos comparáveis ao bem avaliado; (ii) omissão de parâmetros com atributos de semelhanças aproximadas àqueles dos bens avaliados; (iii) não diversificação das fontes de informações e falta de descrição das principais características dos dados; e (iv) falta das datas das transações e suas respectivas formas de pagamentos, bem como do tempo de exposição da oferta no mercado;

b) no valor de mercado do bem, inexistência do **completo** atendimento dos ditames vistos no subitem 7.7.1, já que inexistentes as supostas formas de arredondamento, bem como o percentual de variação do resultado estimado;

c) no diagnóstico do mercado, não cumprimento de **todas** as condicionantes vistas no subitem 7.7.2, dada a incompleta caracterização de suas liquidez, estrutura e desempenho;

#### 2. Quanto à NBR 14.653-3:

a) na caracterização da região, **incompleto** atendimento das exigências do subitem 7.3.1, porque faltam dados relevantes atinentes: (i) aos aspectos físicos – relevo, solo, clima, recursos hídricos, ocupações existentes e eventuais tendências de modificação; (ii) à infraestrutura pública – irrigação, eletrificação, telefonia e praticabilidade do sistema viário; (iii) à estrutura local – transporte, escola, assistência técnica, armazenamento e comercialização da produção, bancos e comércio de insumos e maquinário; (iv) à estrutura fundiária – economia local e disponibilização da mão-de-obra; e (v) especificidades do imóvel – restrições de uso do solo (legais e físicas) mais possibilidade de desenvolvimento;

b) no levantamento de dados, **precário** cumprimento dos requisitos estabelecidos no subitem 7.4.3.3, vez que ausentes: (i) ofertas e negociações realizadas, à época do correspondente fato gerador, considerando suas principais características econômicas, físicas e de localização; e (ii) diversificação e identificação das fontes;

c) nas informações subjetivas dos informantes, falta do **completo** atendimento das normas vistas no subitem 7.4.3.5, pois ausente a caracterização das informações, tais como: (i) registro de visita aos imóveis paradigmas com o levantamento das informações relevantes, aí se incluindo os aspectos quantitativos e qualitativos; e (ii) confrontação entre as informações das partes envolvidas;

d) nos dados de mercado, supressão do **integral** cumprimento das normas presentes no subitem 7.4.3.6 e 7.4.3.8, já que: (i) falta a descrição de suas características em detalhamento que permita comparação compatível com os graus de precisão e fundamentação II; e (ii) somente são aceitas as ofertas e transações, opiniões de engenheiros ou profissionais ligados ao setor imobiliário ou de órgãos públicos;

Como visto, o documento sob análise apresenta insuficiência de informações, não preenchendo os requisitos mínimos para o alcance do grau de fundamentação II, já que o avaliador não se utilizou efetivamente de um mínimo de cinco dados de mercado (NBR 14653-3, subitem 9.2.3.5). Por conseguinte, nos termos do subitem 9.1.2 da citada norma técnica, trata-se de parecer técnico, o qual não se presta para comprovar a retificação do VTN arbitrado, razão por que as alegações do Recorrente não podem prosperar, já que carente de amparo na legislação vigente.

### **A INEXISTENTE VINCULAÇÃO JURISPRUDENCIAL**

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; [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(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; [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(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.

[http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 39, de 12 de fevereiro de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(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.  
[http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0\(Redação dada pelo\(a\) Portaria MF nº 152, de 03 de maio de 2016\)](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/anexoOutros.action?idArquivoBinario=0(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 atinentes à multa de ofício de 75% e aos juros de mora à Taxa Selic; e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz