



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10540.721550/2014-16  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-005.591 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 8 de outubro de 2019  
**Recorrente** VALTER MIKIO MORINAGA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL**

Exercício: 2010

**DILIGÊNCIA/PERÍCIA.**

A realização de diligência ou perícia pressupõe que a prova não pode ou não cabe ser produzida por uma das partes, ou que o fato a ser provado necessite de conhecimento técnico especializado, fora do campo de atuação do julgador. Neste contexto, a autoridade julgadora indeferirá os pedidos de diligência que considerar prescindíveis ou impraticáveis. Estando presentes nos autos todos os elementos de convicção necessários à adequada solução da lide, indefere-se, por prescindível, o pedido de perícia. Inexiste cerceamento de defesa.

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

Exercício: 2010

**DA ÁREA DE PRODUTOS VEGETAIS.**

Deverá ser mantida a glosa, efetuada pela autoridade fiscal, da área de produtos vegetais informada na DITR, por falta de documentos de prova hábeis para comprovar a área plantada.

**FISCALIZAÇÃO. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE. LAUDO. OBRIGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS LEGAIS.**

Cabe a manutenção do arbitramento realizado pela fiscalização com base no VTN registrado no SIPT, com valores fornecidos pelo INCRA e delineado de acordo com a aptidão agrícola do imóvel, se não existir comprovação, mediante laudo técnico, que justifique reconhecer valor menor. Somente se admite a utilização de laudo para determinação do VTN se este atender aos requisitos determinados na legislação para sua validade. A avaliação de imóvel rural elaborada em desacordo com as prescrições da NBR 14.653-3 da ABNT é ineficaz para afastar o valor da terra nua arbitrado com base nos dados do SIPT.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Leonam Rocha de Medeiros - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Marcelo de Sousa Sateles, Martin da Silva Gesto, Ricardo Chiavegatto de Lima, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Leonam Rocha de Medeiros e Ronnie Soares Anderson (Presidente).

## Relatório

Cuida-se, o caso versando, de Recurso Voluntário (e-fls. 300/321), com efeito suspensivo e devolutivo — autorizado nos termos do art. 33 do Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, que dispõe sobre o processo administrativo fiscal —, interposto pelo recorrente, devidamente qualificado nos fólios processuais, relativo ao seu inconformismo com a decisão de primeira instância (e-fls. 289/294), proferida em sessão de 28/02/2018, consubstanciada no Acórdão n.º 03-079.032, da 1.ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília/DF (DRJ/BSB), que, por unanimidade de votos, julgou improcedente à impugnação (e-fls. 263/276), cujo acórdão restou assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR  
Exercício: 2010

DA ÁREA DE PRODUTOS VEGETAIS.

Deverá ser mantida a glosa, efetuada pela autoridade fiscal, da área de produtos vegetais informada na DITR/2010, por falta de documentos de prova hábeis para comprovar a área plantada no ano-base de 2009.

DO VALOR DA TERRA NUA – VTN.

Deverá ser mantido o VTN arbitrado para o ITR/2010, com base no SIPT/RFB, por falta de laudo técnico de avaliação com ART, nos termos da NBR 14.653-3 da ABNT, que atingisse fundamentação e grau de precisão II, demonstrando inequivocamente o valor fundiário do imóvel, à época do fato gerador do imposto, e suas peculiaridades que justificassem o valor pretendido.

DA PROVA PERICIAL.

A perícia técnica tem por finalidade auxiliar o julgador a formar sua convicção, limitando-se a elucidar questões sobre provas e elementos incluídos nos autos, não podendo ser utilizada para suprir o descumprimento de uma obrigação prevista na legislação pertinente.

DA INSTRUÇÃO DA PEÇA IMPUGNATÓRIA.

A impugnação deve ser instruída com os documentos em que se fundamentar e que comprovem as alegações de defesa, precluindo o direito de o contribuinte apresentá-los em outro momento processual.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

## Do lançamento fiscal

A essência e as circunstâncias do lançamento, para fatos geradores ocorridos no exercício de 2010, referente ao ITR, Declaração n.º 05.53599.92, NIRF 4.298.063-1, com notificação de lançamento n.º 05103/00034/2014, lavrada em 22/12/2014 (e-fl. 3), com peças complementares juntadas aos autos (e-fls. 4/9), notificado o contribuinte em 29/12/2014 (e-fl. 247), com início da ação fiscal em 18/03/2013 (e-fl. 99), foram bem delineadas e sumariadas no relatório do acórdão objeto da irresignação (e-fls. 289/294), pelo que passo a adotá-lo:

Pela notificação de lançamento n.º 05103/00034/2014 (fls. 03), o referido contribuinte foi intimado a recolher o crédito tributário de R\$ 1.959.087,57, concernente ao lançamento suplementar do ITR/2010, da multa proporcional (75,0%) e dos juros de mora calculados até 22/12/2014, incidentes sobre o imóvel rural “Agropecuária Sotriar Ltda” (NIRF 4.298.063-1), com área total de 4.975,0 ha, situado no município de Correntina/BA.

A descrição dos fatos e o enquadramento legal, o demonstrativo de apuração do imposto devido e multa de ofício/juros de mora encontram-se às fls. 04/09.

A ação fiscal, proveniente dos trabalhos de revisão interna da DITR/2010, iniciou-se com o termo de intimação de fls. 97/98, para o contribuinte apresentar, dentre outros, os seguintes documentos de prova:

- notas fiscais de insumos e do produtor, certificado de depósito e contratos ou cédulas de crédito da área plantada no período de 01/01/2009 a 31/12/2009, para comprovar a área de produtos vegetais informada na DITR/2010;

- laudo de avaliação do imóvel com ART/CREA, nos termos da NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo; alternativamente, avaliação efetuada por Fazendas Públicas ou pela EMATER.

Em atendimento, foram anexados os documentos de fls. 10/79 e 119/211.

Após análise desses documentos e da DITR/2010, a autoridade fiscal glosou integralmente a área declarada com produtos vegetais (4.195,0 ha) e desconsiderou o VTN informado de R\$ 2.062.440,00 (R\$ 414,56/ha), arbitrando-o em R\$ 10.661.425,00 (R\$ 2.143,00/ha) embasado no SIPT/RFB, com o consequente aumento do VTN tributável e da alíquota de cálculo, de 0,30% para 8,60%, pela redução do GU de 86,0% para 1,6%, tendo sido apurado imposto suplementar de R\$ 910.695,23, conforme demonstrativo de fls. 08.

## Da Impugnação ao lançamento

O contencioso administrativo teve início com a impugnação efetivada pelo recorrente, em 28/01/2015 (e-fls. 263/276), a qual delimitou os contornos da lide. Em suma, controverteu-se na forma apresentada nas razões de inconformismo, conforme bem relatado na decisão vergastada (e-fls. 289/294), pelo que peço vênia para reproduzir, *litteris*:

Cientificado do lançamento em 29/12/2014 (AR de fls. 247), o contribuinte, por meio de representantes legais, apresentou em 28/01/2015 a impugnação de fls. 263/276, exposta nesta sessão e lastreada nos documentos de fls. 259/261, com as seguintes alegações, em síntese:

- propugna pela tempestividade de sua defesa e discorre sobre o referido procedimento fiscal parcialmente transcrito, do qual discorda, pois apresentou laudo técnico de avaliação com ART, nos termos da NBR 14.653-3, com a devida comprovação do VTN informado na DITR/2010, tendo sido recusado pela Fiscalização, por entender que esse valor estaria subavaliado e não atenderia aos requisitos da citada norma;

- a área de produtos vegetais foi também atestada por laudo e contrato de arrendamento, declaração da arrendatária, notas fiscais de insumos e georreferenciamento;

Ante o exposto, o impugnante requer o acolhimento integral da presente impugnação, para cancelar *in totum* a exigência, face à veracidade da DITR/2010; protesta, ainda, por provar o alegado por todos os meios em Direito admitidos, especialmente pela juntada de novos documentos e realização de perícia técnica, para a qual indica o perito e relaciona os quesitos a serem respondidos.

### **Do Acórdão de Impugnação**

A tese de defesa não foi acolhida pela DRJ (e-fls. 289/294), primeira instância do contencioso tributário. Na decisão *a quo* foram refutadas cada uma das insurgências do contribuinte, quais sejam: **a)** Área Utilizada com Produtos Vegetais; **b)** Valor da Terra Nua (VTN) declarado; **c)** Prova Pericial; **d)** Instrução da Peça Impugnatória.

### **Do Recurso Voluntário**

No recurso voluntário (e-fls. 300/321), interposto em 04/04/2018, o sujeito passivo reitera os termos da impugnação e postula o provimento recursal para que seja considerado o valor do VTN declarado de R\$ 2.062.440,00 (R\$ 414,56/ha), bem como acate a existência de extração vegetal na área de 4.195,0 ha.

Na peça recursal a defesa abre capítulos dedicados a tratar: **a)** Da Área Utilizada com Produtos Vegetais; **b)** Da conformidade do laudo de avaliação do imóvel com a NBR 14.653-3 da ABNT para comprovação do Valor da Terra Nua (VTN) declarado na DITR, com Grau II de fundamentação e precisão, com presença de fórmulas, parâmetros e dados amostrais, com cinco dados de mercado, com informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem, com intervalo de ajuste para cada fator de homogeneização compreendido entre 0,80 e 1,20. Tudo com o objetivo de devolver as matérias ao CARF.

Reiterou a produção de prova pericial, questionando o não acolhimento pela DRJ.

Nesse contexto, os autos foram encaminhados para este Egrégio Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), sendo, posteriormente, distribuído por sorteio público para este relator.

É o que importa relatar. Passo a devida fundamentação analisando, primeiramente, o juízo de admissibilidade e, se superado este, o juízo de mérito para, posteriormente, finalizar com o dispositivo.

### **Voto**

Conselheiro Leonam Rocha de Medeiros, Relator.

### **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário atende a todos os pressupostos de admissibilidade intrínsecos, relativos ao direito de recorrer, e extrínsecos, relativos ao exercício deste direito, sendo caso de conhecê-lo.

Especialmente, quanto aos pressupostos extrínsecos, observo que o recurso se apresenta tempestivo (notificação em 14/03/2018, e-fl. 324, protocolo recursal em 04/04/2018, e-fl. 300), tendo respeitado o trintídio legal, na forma exigida no art. 33 do Decreto n.º 70.235, de 1972, que dispõe sobre o Processo Administrativo Fiscal, bem como resta adequada a representação processual, inclusive contando com advogado regularmente habilitado, de toda sorte, anoto que, conforme a Súmula CARF n.º 110, no processo administrativo fiscal, é incabível a intimação dirigida ao endereço de advogado do sujeito passivo, sendo a intimação destinada ao contribuinte.

Por conseguinte, conheço do recurso voluntário.

### **Apreciação de requerimento antecedente a análise do mérito**

#### **- Diligência/Perícia**

A defesa sustenta que requereu produção de prova pericial para substanciar ainda mais os documentos que colacionou aos autos, caso a primeira instância não estivesse satisfeita com a prova colacionada aos autos. Diante disto, não se conforma com o indeferimento da perícia e, ao mesmo tempo, com a negativa de sua tese por insubsistência da prova.

Pois bem. Entendo que inexistente nulidade e que não assiste razão ao recorrente. Ora, a prova juntada aos autos permite a análise direta e não prescinde de uma perícia para extrair as conclusões. A não conformidade com a interpretação dada pela primeira instância desafia o mérito, sendo valorada na análise meritória, não sendo caso de nulidade, tampouco de realização de perícia, já que a realização de diligência ou de perícia pressupõe que a prova não pode ou não cabe ser produzida por uma das partes, ou que o fato exposto por meio de provas nos autos necessite de conhecimento técnico especializado para sua inteligência, fora do campo de atuação do julgador e não é o caso em concreto.

Neste contexto, a autoridade julgadora indeferirá os pedidos de diligência ou de perícia que considerar prescindíveis ou impraticáveis. Estando presentes nos autos todos os elementos de convicção necessários à adequada solução da lide, estando colacionados os documentos possíveis de conhecimento e apreciação, indefere-se, por prescindível, o pedido de perícia.

Na forma do art. 18 do Decreto n.º 70.235, de 1972, a autoridade julgadora de primeira instância determinará ou deferirá a realização de diligências, quando entendê-las necessárias, indeferindo as que considerar prescindíveis ou impraticáveis.

Demais disto, *obiter dictum*, não há que se falar em nulidade ou em cerceamento ou preterição do direito de defesa quando a autoridade lançadora indicou expressamente as infrações imputadas ao sujeito passivo e observou todos os demais requisitos constantes do art. 10 do Decreto n.º 70.235, de 1972, reputadas ausentes às causas previstas no art. 59 do mesmo diploma legal, ainda mais quando, efetivamente, mensurou motivadamente os fatos que indicou para imputação, estando determinada a matéria tributável.

De mais a mais, o ônus da prova é do contribuinte, tanto na fase inicial do procedimento fiscal, conforme previsto nos artigos 40 e 47 (*caput*) do RITR, consistente no

Decreto n.º 4.382, de 2002, como na fase de impugnação, no teor do art. 28 do Decreto n.º 7.574, de 2011, atribuindo-se ao administrado o ônus de provar os fatos que tenha declarado.

Sendo assim, indefiro o requerimento de diligência/perícia.

## Mérito

Quanto ao juízo de mérito, passo a apreciá-lo.

### - Área utilizada de Produtos Vegetais

A defesa declarou 4.195 hectares como “Área de Produtos Vegetais” e advoga que agiu corretamente ao fazê-lo, uma vez que seu imóvel é substanciado com tais áreas. A fiscalização, por sua vez, glosou as áreas declaradas por ausência de comprovação, a despeito de intimação requerendo a exibição de documentos, tais como notas fiscais de insumos e do produtor, certificado de depósito e contratos ou cédulas de crédito da área plantada no ano-base de 2009 (e-fls. 97/98).

Pois bem. A primeira instância não acatou o pleito do contribuinte, tendo em vista que nenhum documento foi apresentado neste particular, excetuado o laudo técnico (e-fls. 10/79), no entanto este trabalho, para a temática em tela, não traz suporte probatório para substanciar o quanto atestado.

Veja-se que o laudo apenas diz que “Atualmente a área é ocupada por agricultura em regime de sequeiro em aproximadamente 4.200 hectares” (e-fl. 34), mas não traz qualquer suporte para a alegação.

Inexiste fotos, inexiste demarcação de área, inexitem notas fiscais de insumos e do produtor, certificado de depósito e contratos ou cédulas de crédito da área plantada.

A defesa sustenta que, “em que pese não terem sido ofertados todos os documentos solicitados na intimação, principalmente porque no período alcançado pelo lançamento o contribuinte encontrava-se fora da propriedade em virtude de conflito judicial possessório, foram exibidos documentos hábeis a comprovar a área utilizada com produtos vegetais”, no entanto, em realidade, não há prova para atestar a área de produtos vegetais.

O recorrente insiste com a temática alegando que o laudo técnico atestaria as culturas agrícolas através de foto de satélite com a constatação da radiação refletida a certificar as culturas presentes na área, porém essa prova não está evidenciada no caderno processual. Noutro ponto, afirma que declaração da arrendatária à época, empresa MAEDA S.A. Agroindustrial, validaria a existência da área, mas, ainda que fosse constatada a declaração, o ato declaratório, de particular, por si só, não é eficaz para comprovar e dimensionar uma área de produtos vegetais.

Sendo assim, sem razão o recorrente neste capítulo.

### - Valor da Terra Nua (VTN) declarado na DITR

A defesa advoga que o laudo por ela colacionado atende aos critérios para atestar o VTN declarado e, em paralelo, diz que o arbitramento pelo SIPT (e-fl. 81, R\$ 2.143,00/ha) é

desconexo com a realidade de mercado. Alega, inclusive, que pagou ITBI, em 2013 (anos depois do fato imponible em tela), após recuperar a posse do imóvel que havia sido perdida por ação cível (e-fl. 209), em valor bem menor do que o indicado no SIPT (R\$ 800,00/ha).

A DRJ não acatou o laudo, em consonância com a fiscalização, aduzindo que não cumpria a norma da ABNT, especialmente porque o laudo teria apontado subavaliação no cálculo do VTN, já que foi declarado pelo contribuinte R\$ 2.062.440,00 (R\$ 414,56/ha) e o laudo apontou um valor menor do que o declarado na DITR, R\$ 1.992.437,75 (R\$ 400,49/ha), enquanto o SIPT apresentava R\$ 10.661.425,00 (R\$ 2.143,00/ha).

Pois bem. A fiscalização foi detalhista ao especificar o motivo de não ter acatado o laudo, veja-se (e-fl. 6/7):

Em análise mais aprofundada, constatou-se que o Laudo de Avaliação de Imóvel Rural apresentado pelo contribuinte continha algumas incoerências que não condiziam com algumas exigências fundamentais e obrigatórias determinadas na NBR 14.653 da ABNT, tais quais: A amostra deve representar os dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando; deve-se visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse; 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 os graus de precisão e de fundamentação. É obrigatório para o grau II de fundamentação, dentre outros, a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados e a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;

No laudo apresentado foi utilizado os dados retirados de uma certidão, confeccionada a partir de dados encontrados em registro no Livro 2 de Registro Geral de Imóveis, referentes ao período de 2008 e de 2009, onde cita-se o nome e a matrícula de um determinado imóvel, a sua área, o seu valor [que parece ser o de negociação] e a data do registro, não indicando sequer onde se localizam ou qualquer outra informação relevante. Segundo a certidão alguns imóveis [07 deles] estariam registrados em localidades situadas em Goiás e Rio Grande do Sul, e outro em Santa Maria da Vitória, portanto distintos da região de localização do imóvel rural fiscalizado, que pertence ao município de Correntina. Apenas 6 imóveis da referida 'amostra' pertenceriam ao município de Correntina: quatro referentes ao ano de 2008 e dois referentes a 2009.

Assim, como se vê, a amostra não poderia ser comparada ao imóvel avaliando, visto que não representaria com a devida confiabilidade os dados de mercado a serem analisados para se chegar ao valor da terra nua.

Por outro lado, o laudo também não apresentou as obrigatórias fórmulas e parâmetros utilizados, nem as informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem.

Levando-se em conta que o contribuinte apresentou laudo onde NÃO são identificados devidamente os elementos de pesquisa já que os supostos dados que o profissional afirmou ter-se utilizado ainda careceriam de identificação, uma vez que NÃO foram identificadas as fontes e nem se apresentou documentos que comprovassem a veracidade dos mesmos; e onde NÃO existem as fórmulas e parâmetros que permitam entender como se chegou à conclusão do valor do imóvel, concluímos pela não aceitação do documento apresentado como laudo de avaliação, haja vista que, definitivamente, não atendeu aos requisitos de acordo como solicitado no Termo de Intimação Fiscal n.º 05103/00005/2013. Desta forma, foi arbitrado o Valor da Terra Nua – VTN com base nas informações constantes no Sistema de Preço de Terras – SIPT da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, sendo efetuado o lançamento de ofício com as informações de que se dispõe na RFB, conforme descrito nesta Notificação de Lançamento.

Observo, no escrutínio realizado nos fólios processuais, que o arbitramento considerou o valor indicado no SIPT por aptidão agrícola para o município de CORRENTINA, conforme extrato anexo (e-fl. 81), sendo os dados informados pelo INCRA, deste modo com razão a fiscalização, não assistindo razão ao recorrente.

De mais a mais, observo que o laudo técnico não se atenta a todos os requisitos obrigatórios, a exemplo da plena observação da norma NBR 14.653-3 da ABNT, deixando de apresentar fundamentação/grau de precisão II, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor da terra nua do imóvel, a preços de 1.º de janeiro do exercício em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

O laudo não contém o pleno requisito da NBR 14.653-3 da ABNT, especialmente a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor da terra nua do imóvel, a preços de 1.º de janeiro do exercício em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

Desta forma, a irresignação contra o valor arbitrado se apresenta prejudicada. Ora, para eventuais amostras ainda seria necessário informações das específicas características e demais dados dos imóveis paradigmas. Veja-se que o laudo apresentado (e-fls. 10/79) expõe amostras de imóveis pertencentes ao mesmo município de Correntina, sendo quatro referentes ao ano de 2008 e dois referentes a 2009, estando atestado por certidão cartorária (e-fls. 55/57), a qual traz valores negociados e datas das escrituras públicas, todavia não efetiva a demonstração de que os imóveis são similares ou que possuem características aproximadas, não há tratamento de uniformização. Vale dizer, não cumpre a norma da ABNT.

É o caso de se reconhecer a incidência do item 9.1.2 da NBR 14.653-3, que estipula que o laudo que não atende os requisitos mínimos deve ser considerado parecer técnico, o que, neste caso, substancia que a avaliação ali constante não apresenta grau de fundamentação II, conforme exigido normativamente, não havendo como, em sede de julgamento, aceitar-se levantamento precário, inapto a alterar o lançamento.

A utilização dos dados relativos ao SIPT para o lançamento de ofício tem previsão legal. O SIPT é alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agricultura dos Estados ou entidades correlatas, como o INCRA, e com os valores de terra nua da base de declarações do Imposto Territorial Rural (ITR), não se constituindo em parâmetro alheio à realidade da região em que localizado o imóvel e leva em conta a aptidão agrícola.

Portanto, quando constatada a potencial subavaliação do VTN utilizado pelo contribuinte, como acima relatado, cabe ao sujeito passivo, após intimado, a apresentação de laudo de avaliação do imóvel nos termos da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata das regras de avaliação de bens imóveis rurais, preferencialmente com fundamentação e grau de precisão II, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) registrada no CREA, com vistas a contrapor o valor obtido no SIPT. Desta forma, se o sujeito passivo não apresentou o laudo com os cuidados devidos, não é cabível a revisão do lançamento arbitrado.

A própria norma da ABNT afirma que no caso de insuficiência de informações que permitam a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado, o trabalho realizado não será classificado quanto à fundamentação e à precisão, mas pode ser considerado um parecer técnico (item 9.1.2, da NBR 14.653-3). Não se vê no laudo anexado, por exemplo, a aplicação de técnicas de homogeneização.

Em relação a coleta de dados para elaboração do laudo, nota-se que requisitos exigidos no item 7.4 da NBR 14.653-3 não foram atendidos. Veja-se que o laudo de avaliação não observa os subitens 7.4.2 e 7.4.3 da NBR 14.653-3, vez que não comprovou ter buscado demonstrar possuir os dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado, não diversificou as fontes de informações, não identificou e descreveu as características relevantes dos dados de mercado coletados, como também não consta do laudo informações sobre a situação mercadológica com dados do mercado relativos à oferta e o tempo de exposição da oferta no mercado.

#### 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.

A coleta de dados se apresenta incompleta, não se observando os requisitos estabelecidos no subitem 7.4.3.3 da NBR 14653-3. Não se expõe os dados relativos as ofertas, bem com as características econômicas, físicas e de localização e, também, as fontes diversificadas:

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.

Portanto, o laudo não alcançou o grau de fundamentação II, como determinado pela NBR 14653-3, alínea “b” do item 9.2.3.5.

Verifica-se, em suma, que o laudo de avaliação apresentou insuficiência de informações e não atendeu aos requisitos mínimos estabelecidos pela NBR.

Sendo assim, sem razão o recorrente neste capítulo.

### **Conclusão quanto ao Recurso Voluntário**

De livre convicção, relatado, analisado e por mais o que dos autos constam, não há, portanto, motivos que justifiquem a reforma da decisão proferida pela primeira instância, dentro do controle de legalidade que foi efetivado conforme matéria devolvida para apreciação, deste modo, considerando o até aqui esposado e não observando desconformidade com a lei, nada há que se reparar no julgamento efetivado pelo juízo de piso. Neste sentido, em resumo, conheço do recurso, rejeito a preliminar de nulidade e, no mérito, nego provimento ao recurso, mantendo íntegra a decisão recorrida.

Alfim, finalizo em sintético dispositivo.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como Voto.

(documento assinado digitalmente)

Leonam Rocha de Medeiros