



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10630.720252/2010-76
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2202-007.478 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 03 de novembro de 2020
Recorrente URIAS BAIA DE CASTRO
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2006

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS. SIPT. APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE.

O lançamento que tenha alterado o Valor da Terra Nua declarado, utilizando valores de terras constantes do SIPT, é passível de modificação se forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da ABNT e que demonstre o VTN em 1º de janeiro do ano de ocorrência do fato gerador.

O laudo que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, deve demonstrar dados de mercado de imóveis com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado (inclusive quanto à área do imóvel), com diversificação das fontes de informações, identificação e descrição objetiva das características relevantes dos dados de mercado coletados, como também, informações sobre a situação mercadológica relativas à oferta e tempo de exposição da oferta.

PROCESSUAIS NULIDADE

Comprovado que o procedimento fiscal foi feito regularmente, não se apresentando, nos autos, as causas apontadas no art. 59 do Decreto nº 70.235/1972, não há que se cogitar em nulidade processual, nem em nulidade do lançamento enquanto ato administrativo.

ALEGAÇÕES. MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. NÃO APRESENTAÇÃO. PRECLUSÃO.

As provas e alegações de defesa devem ser apresentadas no início da fase litigiosa, considerado o momento processual oportuno, precluindo o direito do sujeito passivo de fazê-lo posteriormente, salvo a ocorrência das hipóteses que justifiquem sua apresentação posterior.

PERÍCIA. CONHECIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO. SUBSTITUIR PROVA DOCUMENTAL. PRESCINDÍVEL. INDEFERIMENTO.

A perícia, pela sua especificidade, não tem a faculdade de substituir provas que poderiam ser produzidas pela contribuinte com a juntada de documentos aos autos no momento oportuno. Assim, o pedido de perícia será indeferido se o

fato a ser provado não necessitar de conhecimento técnico especializado, fora do campo de atuação do julgador.

ALEGAÇÕES DE INCONSTITUCIONALIDADE. SÚMULA CARF Nº 2.

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

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer em parte do recurso, exceto quanto à preliminar de extinção do processo sem julgamento de mérito, e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Mário Hermes Soares Campos - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Mário Hermes Soares Campos (relator), Martin da Silva Gesto, Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Ricardo Chiavegatto de Lima (suplente convocado), Leonam Rocha de Medeiros, Juliano Fernandes Ayres e Ronnie Soares Anderson (Presidente).

Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão prolatada no Acórdão nº 03-50.894 – 1ª Turma de Julgamento da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília (DRJ/BSB), que julgou improcedente a impugnação à Notificação de Lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), no valor original de R\$ 35.243,70, relativo ao exercício de 2006.

Conforme a “Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(is)” da Notificação de Lançamento, foi procedido ao arbitramento do Valor da Terra Nua (VTN), com base no Sistema de Preços de Terra (SIPT) da Secretaria da Receita Federal do Brasil, por aptidão agrícola, uma vez que após regularmente intimado o sujeito passivo não comprovou, por meio de Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na norma NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o valor da terra nua declarado.

Esclarece ainda a autoridade fiscal lançadora que, após regularmente intimado, o contribuinte apresentou laudo de avaliação do imóvel rural onde consta o VTN de R\$ 456.440,00 para o imóvel rural de 1.141,1 ha, correspondente a R\$ 400,00/ha. Tal laudo não utilizou o método comparativo direto de dados do mercado e que para fundamentar o valor informado foi afirmado pelo contribuinte que: “(...)pesquisamos junto aos contadores da região os valores atribuídos para o ITR. Com base nestes dados, e mais os valores atribuídos no CCIR informados para o INCRA, concluímos que o valor da terra nua informado no laudo de avaliação é o mais correto para o período.”

O VTN estimado não foi aceito pela fiscalização, porque o laudo não explicita como foi determinado tal valor, não traz dados de transações da época para imóveis similares e

apenas diz que foram usados como referência valores declarados em DITR e CCIR. Dessa forma, foi procedido ao arbitramento com base na tabela do SIPT, instituído pela Portaria SRF n. 447 de 28 de março de 2002, relativo ao município de Nanuque, sendo apurado o valor de R\$ 5.000,00/ha, perfazendo um total de R\$ 5.707.000,00, conforme tabela de folha 11.

O contribuinte apresentou impugnação ao lançamento (fls. 69/75), onde alega preliminar de nulidade do lançamento devido a suposto erro de cálculo e efeitos confiscatórios e ilegais. Adentrando ao mérito, defende a correção do VTN constante das informações prestadas em sua Declaração do ITR (DITR), que corresponderiam à realidade fática do valor do imóvel rural, conforme entende demonstrado pelos documentos apresentados. Afirma que os dados utilizados para efeito do arbitramento teriam sido obtidos junto ao município de localização do imóvel (Nanuque), conforme se nota dos Decretos municipais anexados à impugnação, onde são especificados os valores por hectare. Especificamente para o caso dos autos, R\$ 2.687,85, conforme Decreto Municipal nº 021 de 24 de junho de 2005. Aduz que pesquisas realizadas em cartórios da comarca de Nanuque apontam escrituras lavradas com valores por alqueire entre R\$ 15.751,82 e R\$ 21.002,45 e que o Laudo Técnico confeccionado conforme normas da ABNT e elaborado por profissional competente, que também anexa à impugnação, aponta o valor de R\$ 3.777,05 por hectare, defendendo ser utilizado tal valor para efeito de lançamento do imposto e conforme cálculo que apresenta. Ao final, volta a alegar a natureza confiscatória do lançamento e requer o cancelamento da notificação posto que “*nula de pleno direito*”, ou caso superada tal preliminar, que seja considerado como base para o cálculo do imposto, o VTN de R\$ 3.777,05 por hectare, bem como decotados os valores referentes às benfeitorias e a cobertura vegetal, qual seja, das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas, e florestas plantadas, apurados também dentro dos padrões técnicos, na forma da lei e de acordo com documentação acostada aos autos. Juntamente com a impugnação foi apresentada, entre outros documentos, o Laudo de Avaliação de Imóvel Rural de fls. 80/91 e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ART (fl. 160).

A impugnação foi considerada tempestiva e de acordo com os demais requisitos de admissibilidade, não obstante, foi julgada improcedente, sendo exarada a seguinte ementa:

DA NULIDADE DO LANÇAMENTO

O procedimento fiscal foi instaurado e realizado de acordo com a legislação vigente, inclusive no que diz respeito ao arbitramento do VTN com base no SIPT, além de ter sido proporcionado ao contribuinte o direito de exercer plenamente o contraditório e a ampla defesa, não havendo que se falar em qualquer irregularidade capaz de macular o lançamento.

DO VALOR DA TERRA NUA SUBAVALIAÇÃO.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base nos VTN/ha apontados no SIPT, exige-se que o Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, com ART devidamente anotada no CREA, atenda aos requisitos das Normas da ABNT, demonstrando, de maneira inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, à época do fato gerador do imposto.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Foi interposto recurso voluntário (fls. 182/189), onde o autuado inova em sua defesa ao requerer a extinção do presente procedimento, sem julgamento de mérito, com base no inc. IV do art. 267 do Código de Processo Civil Brasileiro – CPC (Lei nº 13.105/2015), sob o seguinte argumento:

2.1.1 – Ausência de laudo de avaliação da Recorrida

O art. 333 do CPC preceitua: O ônus da prova incumbe: I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

Nota-se dos autos, que a Recorrida desincumbiu-se de juntar aos autos o seu laudo de avaliação de VTN, baseando-se para constituir o seu crédito tributário, apenas em informações eletrônicas do banco de dados da RFB.

Desconsidera os laudos de VTN do Recorrente à fls. 175 e ss., mas não apresenta o seu, e assim não cumpriu com sua obrigação processual descrita nos arts. 333 inciso I e 396 do CPC, nem mesmo na fase que se encontra o processo.

Com isso, o processo iniciado pela Recorrida está com seu desenvolvimento inválido e irregular.

Pelo exposto, o Recorrente pleiteia a esta 2ª Seção a extinção do processo epigrafado sem julgamento do mérito, com base no inciso IV do art. 267 do CPC, com seu consequente arguimento. (grifos do original)

Na sequência reitera a preliminar de nulidade do lançamento devido a suposto erro de cálculo e efeitos confiscatórios e ilegais. Nesse sentido argumenta que

No demonstrativo de apuração do imposto devido, a Recorrida ao invés de, subtrair o valor das benfeitorias e culturas no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais - itens 20 e 21) deste valor, e assim basear o imposto com o resultado de 5.007.000,00, Ela arbitrariamente e sem critérios legais operou a soma das benfeitorias e culturas ao valor de 5.707.000,00, e assim chegou ao valor absurdo de base de cálculo no valor de R\$ 6.407.000,00 (seis milhões e quatrocentos e sete mil reais).

Em tese, para início regular e válido desta Notificação, o suposto valor servível de base para cálculo do imposto seria de R\$ 5.007.000,00, e daí operar as glosas.

É latente a nulidade desta Notificação Fiscal, tendo em vista seus efeitos CONFISCATÓRIOS e ILEGAIS. A Recorrida se vale de seu poder para tentar impingir ao Impugnante cobranças indevidas.

Adentrando ao mérito, volta aos mesmos argumentos apresentados na impugnação. Defende a correção do VTN constante das informações prestadas em sua Declaração do ITR (DITR), que corresponderiam à realidade fática do valor do imóvel rural, conforme entende demonstrado pelos documentos apresentados. Aduz que pesquisas realizadas em cartórios da comarca de Nanuque/MG e Carlos Chagas/MG em 5 propriedades, apontam escrituras lavradas com valores de mercado por alqueire entre R\$ 14.999,40 e R\$ 17.334,00. Que novo Laudo Técnico, apresentado juntamente com o recurso, confeccionado conforme normas da ABNT e elaborado por profissional competente, aponta o valor de R\$ 2.814,65 por hectare. Assim, requer a utilização de tal valor para efeito de lançamento do imposto e de acordo com cálculo que apresenta, conforme a seguir demonstrado:

Logo o valor a ser utilizado como parâmetro para cálculo da área total do imóvel é de R\$ 2.814,65, conforme laudo técnico que segue anexado.

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

	Declarado	Apurado
1-Valor total do Imóvel (1.141,1HA)	1.050.000,00	3.228.692,98
2-Valor das Benfeitorias	350.000,00	765.700,00
3- Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	350.000,00	1.889.442,81
4-Valor da Terra Nua (1 - 2 - 3)	350.000,00	573.550,17

CÁLCULO DO IMPOSTO:

	Declarado	Apurado
15-Valor da Terra Nua Tributável	350.000,00	573.550,17
16-Alíquota	0,30	0,30
17-Imposto Devido	1.050,00	1.720,65

Diferença de Imposto a pagar (Apurado-Declarado)	670,65
--	--------

Conforme resta demonstrado, conclui-se que o feito fiscal foi efetuado de forma simplória e embasada simplesmente em valores apurados sigilosamente pela Receita Federal, através de um sistema de preços de terras não acessível aos contribuintes e que não espelham a realidade de cada região.

A unilateralidade da Recorrida ao tratar o Recorrente com base de tributação por hectare em R\$ 5.000,00 *sem considerar, que o valor mais elevado é o das benfeitorias: pastagens, lavoura de cana de açúcar, cercas, represas,*

currais, galpões, energia, captação de água, dentre outros, é estabelecer uma forma de cobrar um imposto com efeitos CONFISCATÓRIOS.

Pois, se o valor atribuído ao hectare faz com que o Contribuinte pague além de suas forças, obviamente ele terá que desfazer de seu patrimônio para pagar diferenças de impostos, multas e juros, com base em parâmetros utilizados unilateralmente pelo Fisco.

Na sequência, volta a alegar a natureza confiscatória do lançamento, que a lei não pode ser imposta para prejudicar o contribuinte, e sim para fixar parâmetros justos a serem seguidos, por isso discorda veementemente do método utilizado pela Fiscalização e o impugna em todos os seus termos. Requer ao final o acatamento da preliminar de extinção do processo, sem julgamento de mérito e cancelamento da notificação, ou, caso não acolhida tal preliminar, o retorno dos autos à 1ª instância para que seja determinada realização de perícia técnica por profissional nomeado pelas partes, garantindo o contraditório e ampla defesa. Caso não acatadas tais preliminares requer, mediante análise da documentação anexada ao recurso:

- a desconsideração do VTN de R\$ 5.000,00 por hectare, arbitrado unilateralmente pela RFB;

- a consideração como valor de base para cálculo do imposto, o valor tributável de R\$ 2.814,65 por hectare, deduzidas as benfeitorias e cobertura vegetal, qual seja, das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas, e florestas plantadas, apurados também dentro dos padrões técnicos, na forma da lei e de acordo com documentação acostada aos autos;

- a emissão de documento de arrecadação, no valor de R\$ 670,65 para pronto pagamento de diferença de imposto, mais multas e juros sobre este valor; e

- após o pagamento, a extinção do presente processo administrativo.

Juntamente com o recurso foi apresentado, entre outros documentos, novo Laudo de Avaliação de Imóvel Rural de fls. 206/227, com respectiva ART (fl. 267).

É o relatório.

Voto

Conselheiro Mário Hermes Soares Campos, Relator.

O recorrente foi intimado da decisão de primeira instância, por via postal, em 16/04/2013, conforme Aviso de Recebimento de fl. 181. Tendo sido o recurso ora objeto de análise protocolizado em 16/05/2013, conforme atesta o carimbo apostado pela Agência da Receita Federal do Brasil em Teófilo Otoni/MG, na própria pela recursal (fl. 182), considera-se tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade, devendo ser conhecido.

NOVOS ARGUMENTOS E DOCUMENTOS APRESENTADOS SOMENTE NA FASE RECURSAL

Verifica-se que parte dos argumentos acima reproduzidos somente foram trazidos aos autos no recurso ora objeto de análise, em especial, quanto ao requerimento de extinção do presente procedimento, sem julgamento de mérito, com base no inc. IV do art. 267 do CPC,

Quanto a essas alegações, apresentadas somente em sede do recurso a este Conselho, era dever do autuado já no ensejo da apresentação da impugnação, momento em que se inicia a fase litigiosa do processo, municiar sua defesa com os elementos de fato e de direito que entendesse suportarem suas alegações. Assim, deveria, sob pena de preclusão, instruir sua impugnação apresentando todos os motivos e provas que entendesse fundamentar sua defesa, assim como, os documentos que respaldassem suas afirmações. É o que disciplina os dispositivos legais pertinentes à matéria, artigos 15 e 16 do Decreto nº 70.235, 6 de março de 1972, bem como o disposto no inciso I, do art. 373 do CPC, aplicável subsidiariamente ao processo administrativo fiscal. Novos argumentos, apresentados somente nesta fase recursal, não devem ser apreciados, uma vez que não foram objeto de análise e julgamento pela autoridade julgadora de piso, sendo preclusa a sua apresentação em fase posterior à da impugnação. Não obstante, no tocante ao alegado ônus da prova, o tema será objeto de maiores esclarecimentos quando da análise do item relativo ao valor da terra nua.

Também foram anexados aos autos novos documentos na fase recursal, com especial destaque para novo laudo pericial. No que se refere a tais documentos, entendo aplicável o disposto na alínea “c”, do § 4º, do 16 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, por se destinarem a contrapor fatos ou razões trazidas posteriormente à apresentação da impugnação. Justifico tal posição, baseado no fato de que foram apontadas falhas e inconsistências no laudo pericial apresentado juntamente com a impugnação. Trata-se assim, de documentação complementar e realmente destinada a contrapor as razões que fundamentaram a decisão do julgamento de piso, motivo pelo qual acolho tais documentos.

ALEGAÇÕES DE NULIDADE

Suscita o recorrente a nulidade do lançamento sob argumentos de suposto erro de cálculo e efeitos confiscatórios e ilegais. Sustenta que no demonstrativo de apuração do imposto devido, a fiscalização ao invés de subtrair o valor das benfeitorias e culturas no valor de R\$ 700.000,00 (itens 20 e 21) deste valor, e assim basear o imposto com o resultado de 5.007.000,00, Ela arbitrariamente e sem critérios legais operou a soma das benfeitorias e culturas ao valor de 5.707.000,00, e assim chegou ao valor absurdo de base de cálculo no valor de R\$ 6.407.000,00 (seis milhões e quatrocentos e sete mil reais). Assim, conclui que: *“Em tese, para início regular e válido desta Notificação, o suposto valor servível de base para cálculo do imposto seria de R\$ 5.007.000,00, e daí operar as glosas.”*

Totalmente desarrazoada a alegação de erro de cálculo no demonstrativo de apuração do imposto. Conforme se verifica no “Demonstrativo de Apuração do Imposto”, especificamente nos itens 19 a 23 (fl. 5), o Valor Total do Imóvel arbitrado pela autoridade fiscal

lançadora, com base no SIPT, foi de R\$ 6.407.000,00 (linha 18). Logo em seguida, no mesmo demonstrativo temos as linhas 20 e 21, que correspondem às benfeitorias e culturas, que somadas totalizam R\$ 700.000,00. Chegamos finalmente na linha 22, que corresponde à base de cálculo do imposto, que é o resultado do Valor Total do Imóvel, justamente diminuído do valor relativo às benfeitorias e culturas, ou seja: Linha 19 – Linha 20 – Linha 21 (6.407.000 – 350.000 – 350.000 = 5.707.000,00). Portanto, diferentemente do entendimento do autuado, o VTN apurado, de R\$ 5.707.000,00, é exatamente o Valor Total do Imóvel diminuído das benfeitorias e culturas, e não somados como erroneamente afirma o recorrente.

No que se refere aos efeitos confiscatórios e ilegais do lançamento, cumpre informar que os procedimentos adotados pela autoridade fiscal lançadora estão definidos em atos normativos de observância obrigatória pela autoridade administrativa, sob pena de responsabilidade funcional, segundo prevê o art. 142, parágrafo único do Código Tributário Nacional (CTN), Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966. Além do que, nos termos da já citada Súmula CARF nº 2, não cabe a este Conselho se pronunciar sobre a inconstitucionalidade de lei tributária.

Assim, no que tange a alegações de nulidade, o Auto de Infração se revestiu de todas as formalidades legais previstas pelo art. 10 do Decreto nº 70.235, de 1972, que trata do processo administrativo tributário. Ademais, saliente-se que o art. 59, do mesmo Decreto, preconiza apenas dois vícios insanáveis: a incompetência do agente do ato, situação esta não configurada, vez que o lançamento foi efetuado por agente competente (Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil), e a preterição do direito de defesa, circunstância também não verificada no presente procedimento. Uma vez que ao contribuinte vem sendo garantido o amplo direito de defesa, de acordo com o rito previsto no referido diploma normativo, tanto na fase impugnatória, pela oportunidade de apresentar argumentos e documentos, quanto no recurso ora objeto de análise, onde ficam evidentes o pleno conhecimento dos fatos e circunstâncias que ensejaram o lançamento.

VALOR DA TERRA NUA

Foi apresentado pelo contribuinte, juntamente com a peça recursal, novo Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (206/227), elaborado por Engenheiro Florestal com a respectiva ART (fl. 267).

Entretanto esse novo laudo, também não se apresenta como apto a atestar o VTN declarado pelo recorrente, posto que não se atenta a todos os requisitos obrigatórios. Verifica-se que o laudo não contém o pleno requisito da NBR 14.653-3 da ABNT, especialmente no que se refere à 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). Mais uma vez o autor do laudo não trata, especificamente, da avaliação do valor fundiário do imóvel (VTN), mas sim do seu valor venal, apurado com base em pesquisas realizadas junto a Cartórios de Registro de Imóveis da região e preocupando-se em discorrer sobre os diversos tipos de métodos de avaliação de bens imóveis e apresentar a classificação das terras do imóvel segundo a capacidade de uso das mesmas.

Verifica-se na folha 224, no item “8.2 Elementos de pesquisa” do laudo, que as amostras pesquisadas se referem a imóveis com áreas muito inferiores ao da propriedade objeto

do presente lançamento. Também é de fácil constatação que todos os valores relativos às amostras foram simplesmente extraídos dos valores declarados no Registro Geral de Imóveis, ou seja, não foi evidenciada qualquer outra forma de apuração de efetivos dados de mercado. Por outro lado, todos os imóveis utilizados como referência no novo laudo apresentado são propriedades localizadas em municípios distintos ao de localização do imóvel objeto do lançamento.

O laudo deveria apresentar preços de referência relativos a imóveis localizados no município de Nanuque/MG. Complementando, com relação à coleta de dados para elaboração do laudo, nota-se que os requisitos exigidos no item 7.4 da NBR 14653-1 não foram atendidos, vez que não se comprovou ter buscado dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado (inclusive quanto à área do imóvel), 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. Assim preceitua a referida NBR 14653-1, no que se refere à coleta de dados:

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

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.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados

de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo

direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

7.6 Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

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.

Conforme restou demonstrado, o laudo de avaliação apresentado descumpre as prescrições da norma de avaliação, o que compromete a qualidade e a força comprobatória que se objetiva. 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). Sendo necessário, em qualquer grau de fundamentação, no mínimo, 3 (três) dados de mercado, devendo ser efetivamente utilizados. Situação não comprovada no presente caso, que se baseou apenas nos dados acima elencados.

O arbitramento do VTN, com base no SIPT, está previsto no art. 14, da Lei nº 9.393, de 1.99 e representa a média ponderada dos preços mínimos dos diversos tipos de terras de cada microrregião. Observando-se o conceito legal de terra nua previsto na legislação de regência do assunto e utilizando-se como data de referência o último dia do ano anterior ao do lançamento. A utilização da tabela SIPT para verificação do valor de imóveis rurais ocorre quando o fiscalizado, depois de intimado, não apresenta elementos suficientes para comprovar o valor por ele declarado, da mesma forma que tal valor fica sujeito a revisão quando o contribuinte comprova que seu imóvel possui características que o distingam dos demais imóveis do mesmo município.

Conforme apontado, o laudo apresentado não contém os requisitos 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 do município onde se localiza o imóvel objeto do lançamento, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), deixando de apresentar fundamentação/grau de precisão II, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), 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).

Portanto, o arbitramento com base no SIPT tem previsão legal e pode ser aplicado, nas situações tipificadas, quando os respectivos valores forem apurados conforme as determinações normativas. Por outro lado, cabe ao contribuinte trazer aos autos elementos que

justifiquem sua irresignação quanto a tal arbitramento, sendo exigida a apresentação de laudo de avaliação do imóvel nos termos da NBR 14.6533 da ABNT, preferencialmente com fundamentação e grau de precisão II, com vistas a contrapor o valor obtido no SIPT. Justifica-se assim o procedimento de arbitramento adotado pela autoridade fiscal lançadora, desta forma, a irresignação contra o valor arbitrado se apresenta prejudicada.

SOLICITAÇÃO DE PERÍCIA E DILIGÊNCIAS

Finalmente, quanto ao requerimento de realização de perícia técnica, para o fim de apurar os fatos apresentados pelo recorrente, deveria o contribuinte, ao discordar da autuação, apresentar no momento oportuno, qual seja, o da impugnação, os documentos e fatos que entendesse capazes de alteração dos valores lançados, ou eventuais fatos desconstitutos.

Ocorre que as diligências e a prova pericial, além do caráter específico, não depende exclusivamente da vontade das partes, mas sim de circunstâncias que justifiquem a necessidade de apreciações técnicas, por especialistas com conhecimento específico em determinadas matérias, com o intuito de esclarecer questões controvertidas, para que o julgador, diante de indícios ou elementos incipientes de prova, possa melhor elucidar os fatos para formar sua convicção. Hipótese esta não caracterizada na presente situação.

Caberia assim ao autuado instruir sua defesa, juntamente com os motivos de fato e de direito, com os documentos que respaldassem suas afirmações, ou entendesse pertinentes a sua comprovação, conforme disciplina o *caput* e inc. III, do art. 16 do Decreto nº 70.235, de 1972, bem como o disposto no inciso I, do art. 373 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), aplicável subsidiariamente ao processo administrativo fiscal.

Por outro lado, determina o art. 16, inc. IV do Decreto nº 70.235, de 1972, que a impugnação deve mencionar as diligências, ou perícias que o impugnante pretenda sejam efetuadas, expostos os motivos que as justifiquem, com a formulação dos quesitos referentes aos exames desejados, assim como, no caso de perícia, o nome, o endereço e a qualificação profissional do seu perito. Ocorre que o autuado somente apresentou tal requerimento na fase recursal e limitando-se a requerer a realização de perícia. Não há qualquer indicação de quesitos, ou apontamento de reais motivos justificadores da perícia requerida, tampouco é indicado algum ponto de divergência ou que necessite de parecer técnico especializado.

Assim sendo, indefiro o pedido de perícia por considerá-lo desnecessário, pelos motivos expostos e nos termos do art. 29 do Decreto nº 70.235, de 1972, que permite à autoridade julgadora, na apreciação das provas, formar livremente sua convicção, podendo indeferir o pedido de perícia/diligência que entender desnecessário.

Por todo o exposto, voto por conhecer parcialmente do recurso, exceto no que se refere ao requerimento de extinção do presente procedimento sem julgamento de mérito, com base no inc. IV do art. 267 do CPC, e no mérito negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Mário Hermes Soares Campos

