



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10675.720627/2009-48
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2402-008.060 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 16 de janeiro de 2020
Recorrente FERTILIZANTES FOSFATADOS S/A FOSFERTIL
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. MATÉRIA NÃO IMPUGNADA. ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIAS.

Considera-se como não impugnada a parte do lançamento com a qual o contribuinte concorda ou não a contesta expressamente.

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.

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 na NBR 14.653 da 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 referente às benfeitorias, uma vez que não prequestionada em sede de impugnação, e, na parte conhecida do recurso, em 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, Márcio Augusto Sekeff Sallem, 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 pela Contribuinte com o fito de extinguir crédito tributário constituído mediante notificação de lançamento.

Notificação de Lançamento e Impugnação

Por bem descrever os fatos e as razões da impugnação, adoto o relatório da decisão de primeira instância – Acórdão nº 03-36.388 - proferido pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília - DRJ/BSB (e-fls. 51 a 57), transcrito a seguir:

Contra a contribuinte identificada no preâmbulo foi emitida, em 14/09/2009, a Notificação de Lançamento nº 06109/00077/2009, de fl. 01/05, consubstanciando o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, exercício de 2005, tendo como objeto o imóvel denominado “Fazenda Santo Antônio”, cadastrado na RFB sob nº 1.437.927-9, com área declarada de 918,0 ha, localizado no Município de Patos de Minas - MG.

O crédito tributário apurado pela fiscalização compõe-se de diferença no valor do ITR de R\$ 2.672,07 que, acrescida dos juros de mora, calculados até 30/09/2009 (R\$ 1.314,39) e da multa proporcional (R\$ 2.004,05), perfaz o montante de R\$ 5.990,51.

A ação fiscal iniciou-se com intimação à contribuinte (fls. 06/07) para, relativamente a DITR, do exercício de 2005, apresentar os seguintes documentos de prova:

01 - Laudo de Engenheiro Agrônomo, com ART devidamente anotada no CREA, que demonstre a área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural existentes no imóvel em 01/01/2005, e

02 - Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua emitido por engenheiro agrônomo/florestal, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no CREA, que atenda às exigências estabelecidas na NBR 14.653 da ABNT com grau de fundamentação e de precisão II, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados do mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram

à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005, a preço de mercado. A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do VTN, com base nas informações do SIPT da RFB, nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, cujos valores constam demonstrados, por aptidões agrícolas.

Por não ter sido apresentado qualquer documento de prova, a autoridade fiscal, após a análise dos dados informados na correspondente DITR/2005 (extrato de fls. 10/11), resolveu glosar integralmente a área declarada como ocupada com benfeitorias úteis e necessárias à atividade rural (159,0 ha) e rejeitar o VTN declarado, de R\$ 264.400,00, que entendeu subavaliado, arbitrando-o em R\$ 275.400,00 ou R\$ 300,00/ha, com base no SIPT/RFB. Conseqüentemente foi aumentada a respectiva alíquota de cálculo, devido a redução do grau de utilização do imóvel, bem como o VTN tributado, disto resultando imposto suplementar de R\$ 2.672,07, conforme demonstrado às fls. 04.

A descrição dos fatos e os enquadramentos legais das infrações, da multa de ofício e dos juros de mora constam às fls. 02/03 e 05.

Da Impugnação

Cientificada do lançamento, em 17/09/2009 (extrato/Sucop de fls. 14 e AR de fls. 28), a interessada, através do seu representante legal, protocolou sua impugnação, em 19/10/2009, anexada às fls. 16/22. Em síntese, alega e requer o seguinte:

- demonstra a tempestividade da sua impugnação;
- discorre sobre o objeto social da sociedade empresária (exploração de jazidas minerais);
- faz um breve relato dos fatos que resultaram no lançamento do imposto suplementar apurado pela autoridade fiscal;
- a fiscalização desconsiderou o VTN declarado pela impugnante e adotou aquele constante na Tabela SIPT, sem sequer acostá-la à notificação de lançamento ora impugnada;
- a inexistência de informações prestadas pela administração fiscal quanto aos valores arbitrados por meio do SIPT, constitui nítida afronta ao direito de defesa e contraditório assegurados aos contribuintes, nos termos da jurisprudência do CARF (Acórdão 301-34409, processo nº 10980011862/2003-86, data da sessão: 25/04/2008, Relator: Rodrigo Cardozo Miranda); e, a favor do restabelecimento do VTN declarado, quando verificada ofensa ao direito de ampla defesa (Acórdão 301-34083, processo nº 10183.003798/2005-17, data da sessão: 17/10/2007, Relatora: Irene Souza da Trindade), transcrevendo parte do voto da relatora;
- portanto, comprovado que não houve publicidade das informações que alimentaram o STPT, é patente a ofensa ao direito de ampla defesa e contraditório, devendo ser considerado o VTN informado na sua DITR/2005;
- considerando-se que os valores informados pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais são aqueles utilizados para a apuração do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), em que há a fixação do montante do hectare, independentemente da exclusão de áreas de benfeitorias, de reserva legal e preservação, que devem ser levadas em consideração para apuração do VTN para fins de ITR, os mesmos não podem ser utilizados como parâmetro para fins de arbitramento da base de cálculo desse imposto (ITR);
- também não há prova da descrição das áreas existentes na propriedade que atendam às classes de terras relacionadas no SIPT (tais como: floresta, cultura, cerrado, mista inaproveitável, terra para reflorestamento, arenosa., entre outras);
- considerando-se que o VTN é fato controverso, tendo em vista as dúvidas existentes em seu arbitramento pela Fiscalização, pelo princípio da verdade

material, resta imperiosa a realização de produção de prova técnica para a verificação do correto VTN a ser aplicado ao imóvel objeto da presente autuação fiscal, estando esse entendimento em consonância com a jurisprudência do CARF (Acórdão 303-34622, processo n.º 10183005190/2005-27, data da sessão: 16/08/2007, Relator: Tarásio Campelo Borges e Acórdão 301-34147, processo n.º 10675004729/2004-16, data da sessão: 07/11/2007, Relator: Luiz Roberto Domingo);

- em síntese, seja porque a falta de publicidade dos dados do SIPT constitui cerceamento ao direito de defesa da impugnante, ou porque, mesmo existindo manifesta dúvida quanto à adequação do VTN arbitrado pela Administração Tributária, não foi realizada a indispensável auditoria no imóvel, deve ser, nesse aspecto, determinado o cancelamento da autuação fiscal, e
- por fim, em atendimento ao princípio da verdade material, ao qual está adstrito a administração pública, requer que seja dado provimento à presente impugnação, para que seja cancelada a presente exigência fiscal, em relação ao equívocado arbitramento do VTN efetuado pela fiscalização.

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. 51 a 57):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

DO PROCEDIMENTO FISCAL

O procedimento fiscal foi instaurado de acordo com a legislação vigente, possibilitando ao contribuinte exercer plenamente o contraditório e a ampla defesa, não havendo que se falar em qualquer irregularidade capaz de macular o lançamento. Cabe ao contribuinte, quando solicitado pela autoridade fiscal, comprovar com documentos hábeis, os dados cadastrais informados na sua DITR, inclusive VTN, posto que é seu o ônus da prova.

DO VALOR DA TERRA NUA - SUBAVALIAÇÃO.

Deve ser mantido o VTN arbitrado pela fiscalização com base no menor VTN/ha, por aptidão agrícola, apontado no Sistema de Preço de Terras (SIPT), por falta de documentação hábil, comprovando o valor fundiário do imóvel, a preços de 1º/01/2005, bem como a existência de características particulares desfavoráveis que pudessem justificar essa revisão.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Recurso Voluntário

Discordando da respeitável decisão, o Sujeito Passivo interpôs recurso voluntário, basicamente repisando os argumentando apresentados na impugnação, cuja essência relevante para a solução da presente lide, em síntese, traz (e-fls. 64 a 71):

1. Preliminar de nulidade em face da ausência de publicidade do VTN arbitrado pelos valores do SIPT, supostamente por afrontar o direito de defesa e o contraditório.
2. Há necessidade da produção e prova técnica para afastar a controvérsia acerca do referido VTN.

3. Os valores fornecidos pela Secretaria Estadual de Agricultura de Minas Gerais não podem ser utilizados como parâmetro para o cálculo do Valor da Terra Nua, por considerarem as benfeitorias existentes.

É o relatório

Voto

Conselheiro Francisco Ibiapino Luz - Relator

Admissibilidade

O recurso é tempestivo, pois a ciência da decisão recorrida se deu em 27/5/2010 (e-fl. 63) e a peça recursal foi recebida em 28/6/2010 (e-fl. 64), 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, exceto quanto à matéria não prequestionada.

Preliminares

Não se apresenta razoável a arguição do Recorrente de que o lançamento com base em arbitramento pelo SIPT prejudica a ampla defesa e o contraditório, como tal, se fosse o caso, nulo de pleno direito. No caso, 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 incisos I, II, III, IV e, principalmente, aquelas necessárias para que se estabeleça o contraditório e permita 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.

Assim sendo, ainda na fase inicial do procedimento fiscal, o contribuinte foi regularmente intimado a apresentar os documentos necessários para fins de comprovar o VTN e a área ocupada com benfeitorias informados na DITR/2005, sob pena de ser efetuado o lançamento de ofício. Mais precisamente, foi-lhe informado na ocasião que *A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1 de janeiro de 2005 no valor de [...] - e-fls. 8 e 9.*

Nesse rito, a autoridade fiscal, por entender não comprovados os dados declarados, 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 a 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 a 6).

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 impugnação, de e-fls. 21 a 27, e da documentação anexada, em que a Autuada 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 n.º 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 n.º 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, em função da subavaliação declarada, com base em informação do SIPT, está previsto em lei em vigor, não obstante entendimento contrário da 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 n.º 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.

Quanto à declaração de nulidade do lançamento, 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, sendo incabível sua declaração, por não se vislumbrar qualquer vício capaz de invalidar o procedimento administrativo adotado.

Isto posto, esta pretensão preliminar não pode prosperar, porquanto sem fundamento legal razoável.

Contextualização da autuação

Previamente à apreciação de mencionada contenda, trago a contextualização da autuação, caracterizada pela discriminação das divergências verificadas entre as informações declaradas na DITR e aquelas registradas no "Demonstrativo de Apuração do Imposto Devido" (e-fl. 6), nestes termos:

| Linha | Descrição | Declarado (DITR) | Apurado (NL/AI) |
|-------|------------------------------------|------------------|-----------------|
| 8 | Área Ocupada com Benfeitorias (ha) | 159,0 | 00 |
| 19 | Valor Total do Imóvel (R\$) | 13.109.912,81 | 13.120.912,81 |

Matéria não impugnada

A ora Recorrente discorda parcialmente da revisão de sua declaração, não se insurgindo contra a glosa da área ocupada com benfeitorias. 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).

Delimitação da lide

Consoante visto no Relatório, já que o Sujeito Passivo não logrou êxito perante o julgamento de primeira instância, restou o litígio instaurado quanto ao arbitramento do VTN com base nos valores constantes no SIPT - Sistema de Preços de Terra.

Posta assim a questão, passo à análise da lide 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.

Assim sendo, esta pretensão não pode prosperar, porquanto sem fundamento legal razoável.

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. 16).

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no 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 nº 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 nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios

Lei nº 8.629, de 1993 (antes da MP nº 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**, revestido de rigor científico suficiente a firmar a convicção da autoridade julgadora, devendo

estar presentes os **requisitos mínimos** exigidos pelas normas técnicas (NBR 14.653-1e NBR 14.653-3), definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os quais destacamos na sequência.

NBR 14.653-1

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

3 Definições

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

7.4 Coleta de dados

[...]

7.4.1 Aspectos Quantitativos

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

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

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

7.4.3 Situação mercadológica

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

[...]

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

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

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

7.7.2 Diagnóstico do mercado

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

[...]

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

[...]

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

NBR 14.653-3

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

7 Atividades básicas

[...]

7.3.1 Caracterização da região

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

[...]

7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado

[...]

7.4.3 Levantamento de dados

[...]

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

7.4.3.3 O levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível.

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

[...]

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

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

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

[...]

7.4.3.8 Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;

e) informações de órgãos oficiais.

7.5 Diagnóstico do mercado

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

[...]

7.8 Identificação do valor de mercado

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

[...]

9 Especificação das avaliações

[...]

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

9.1.3 [...]

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

9.2 Quanto à fundamentação

[...]

9.2.3.5 É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

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

[...]

10 Procedimentos específicos

10.1 Terras nuas

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

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

[...]

11 Apresentação de laudos de avaliação

[...]

11.1 O laudo completo deve incluir:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou outro valor) e finalidade (exemplo: garantia, dação em pagamento, venda e compra) da avaliação;
- c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, ressalvas e fatores limitantes;
- d) roteiro de acesso ao imóvel:

- planta esquemática de localização;
- e) descrição da região, conforme 7.3.1.
- f) identificação e caracterização do bem avaliando, conforme 7.3.2:
 - data da vistoria; descrição detalhada das terras (7.3.2.2), construções, instalações (7.3.2.3) e produções vegetais (7.3.2.4);
 - descrição detalhada das máquinas e equipamentos (7.3.2.6), obras e trabalhos de melhoria das terras (7.3.2.5);
 - classificação conforme seção 5;
- g) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- h) pesquisa de valores, atendidas as disposições de 7.4;
 - descrição detalhada das terras dos imóveis da amostra, conforme 5.2.1;
- i) memória de cálculo do tratamento utilizado;
- j) diagnóstico de mercado;
- k) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;
- m) local e data do laudo;
- n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

Do que se viu, já que a Contribuinte furtou-se de apresentar laudo de avaliação contendo os requisitos anteriormente apontados, entendo que deva ser mantida a tributação do referido imóvel nos termos apurados pela fiscalização.

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)

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)

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)

§ 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)

Conclusão

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso interposto, não se acolhendo a alegação quanto a área ocupada com benfeitorias por falta de prequestionamento e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz