



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

Processo nº 10680.720735/2010-85
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2102-002.823 – 1ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 23 de janeiro de 2014
Matéria ITR
Recorrente VALE S/A
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2007

ITR. REDUÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA. REQUISITOS.

Para fins de revisão do VTN arbitrado pela fiscalização, com base no VTN/ha apontados no SIPT, exige-se que o Laudo Técnico de Avaliação, emitido por profissional habilitado, atenda aos requisitos essenciais das Normas da ABNT, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, bem como, a existência de características particulares desfavoráveis em relação aos imóveis circunvizinhos.

Portanto, o arbitramento do VTN, apurado com base no SIPT, deve prevalecer sempre que o contribuinte deixar de comprovar o VTN informado na Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), por meio de laudo de avaliação, elaborado nos termos da NBR-ABNT 146533.

Recurso Negado

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(Assinado digitalmente)

Jose Raimundo Tosta Santos - Presidente

(Assinado digitalmente)

Alice Grecchi – Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros Alice Grecchi, Carlos André Rodrigues Pereira Lima, Jose Raimundo Tosta Santos, Núbia Matos Moura e Rubens Maurício Carvalho.

Relatório

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL

Trata-se de processo de autuação contra a contribuinte acima qualificada, para cobrança de Imposto sobre a Propriedade Rural – ITR, exercício 2007, no qual a interessada foi intimada do início do procedimento fiscal, através do Termo de Intimação Fiscal nº 06101/00189/2010 (fls. 05/06), para apresentação dos documentos relacionados abaixo, conforme se extrai do próprio “Termo de Intimação Fiscal”:

Apresentar cópias autenticadas ou cópias simples, acompanhadas dos originais, dos documentos discriminados a seguir:

- identificação do contribuinte.*
- Matrícula atualizada do registro imobiliário ou, em caso de posse, documento que comprove a posse e a Inexistência de registro de imóvel rural.*
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - do INCRA.*

[...]

Documentos referentes à Declaração do ITR do Exercício 2007:

Para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado:

- Laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com anotação de responsabilidade técnica - ART registrada no CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de 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 1 de janeiro de 2007, a preço de mercado.

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 2007 no valor de R\$:

- Valor do VTN para o Município R\$ 1.726,72 .*

Contra a interessada foi lavrada a Notificação de Lançamento nº 06101/00046/2010 e respectivos demonstrativos de fls. 01/04, por meio do qual fora exigido o pagamento do ITR do Exercício 2007, acrescido multa de ofício e juros moratórios, totalizando o crédito tributário em R\$ 245.617,33, relativo ao imóvel rural denominado **Fazenda do Tambor ou Baú dos Ingleses**, com área declarada de 1.040,1 ha, NIRF 4.412.390-6, localizado no município de Santa Bárbara, MG.

Constou da Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal (fl. 02), a citação da fundamentação legal que amparou o lançamento e as seguintes informações, em suma: que, após regularmente intimada, a contribuinte não comprovou o valor da terra nua declarado, e que no Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), o valor da terra nua foi arbitrado conforme informações constantes do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB. Com base nesses dados, foi então arbitrado o valor da terra nua - VTN para 2007 em R\$1.726,72/ha, perfazendo um total de R\$7.194.378,88.

No presente processo os valores declarados e as retificações de ofício da declaração do ITR exercício 2007 constam na fl. 03, os quais apresentam o seguinte histórico:

ITR Período-Base 2007	Declarado, fl. 03	Retificação de ofício
20. Valor Total do Imóvel	R\$ 62.500,00	R\$ 1.830.582,47
21. Valor das Benfeitorias	R\$ 34.621,00	R\$ 34.621,00
23. Valor da Terra Nua	R\$ 27.879,00	R\$ 1.795.961,47
24. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 22.300,41	R\$ 1.436.589,58
26. Imposto Devido	R\$ 1.917,83	R\$ 123.546,70
Diferença de Imposto (Apurado – Declarado)	R\$ 121.628,87	

DA IMPUGNAÇÃO

Inconformada com o lançamento lavrado pelo fisco, a contribuinte apresentou impugnação em 18/05/2010 (fls. 13/23), acompanhada dos documentos de fls. 24 e seguintes, quais sejam, Laudo de Avaliação do VTN referente à 2007 (fls. 35/79), o qual apurou o valor médio do imóvel de R\$ 862.315,71,12 (fl. 57), e demais documentos.

Em síntese, a interessada alegou o que segue:

- que a apuração do valor da terra nua, no caso em apreço, baseou-se em critérios subjetivos, quais sejam, "os valores constantes do SIPT - Sistema de Preços de Terra, instituído através da Portaria SRF nº 447 de 28.03.02", sistema este supostamente estabelecido com base no ordenamento do artigo 14 da Lei 9.393/96 para "fornecer informações relativas a valores de terras para o cálculo e lançamento do Imposto Territorial Rural";
- cita o que dispõe os artigos 2º e 3º da Portaria SRF nº 447/02, concluindo que da leitura do supracitado dispositivo que o sistema utilizado pela Receita Federal do Brasil para arbitrar o valor do imóvel rural não possibilita ao contribuinte o acesso aos dados nele inseridos, de forma a inviabilizar-lhe a discordância das informações levantadas e dos cálculos efetuados pelo Fisco;

- assevera que pelo fato de não serem divulgados os parâmetros e diretrizes adotados pela Receita Federal do Brasil para o estabelecimento do quantum debeat do Imposto Territorial Rural, fica o contribuinte à mercê da forma de apuração que melhor aproveita ao Fisco, que, não está adstrita aos contornos das Leis 8.629/93 e 9.393/96, restando patente a afronta ao princípio da estrita legalidade;
- informa que a Lei n.º 9.393 fez referência à redação original da Lei n.º 8.629/93 e transcreve o seu art. 12, concluindo que não há garantia de que os critérios tenham sido efetivamente observados quando da avaliação fiscal;
- diz que a utilização do SIPT, nos moldes em que é realizada, ampliou o leque de discricionariedade da Receita Federal do Brasil, possibilitando alterações constantes no sistema, através da "alimentação", indiscriminada de dados pela Coordenação Geral de Fiscalização (Cofis), de forma a interferir nos critérios de quantificação tributária;
- alega que a outorga concedida à Receita Federal do Brasil, para proceder ao lançamento de ofício do tributo, nos casos especificados em Lei, por meio de "sistema por ela instituído", acabou por permitir que o órgão administrativo furte-se de obedecer ao regramento estatuído na Lei;
- diz que nos termos do artigo 142 do CTN, a atividade de lançamento é vinculada ("a atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória");
- que a natureza vinculada do lançamento o sujeita à estrita observância da lei, especificamente, no caso, aos elementos que compõe a hipótese de incidência tributária;
- assevera que a utilização indiscriminada do Sistema de Preços de Terras - SIPT, tal qual ocorre no caso em apreço, caracteriza flagrante cerceamento ao direito de defesa do contribuinte, uma vez que não lhe possibilita, o acesso as informações nele inseridas, utilizadas para lastrear o lançamento;
- considerando que (i) não há garantias de que os critérios estabelecidos pela Lei n.º 8.629/1993 tenham sido efetivamente observados para a apuração do VTN no presente caso; (ii) a "alimentação" indiscriminada de dados pela Coordenação Geral de Fiscalização (Cofis) no Sistema de Preços de terra - SIPT interfere nos critérios de quantificação tributária; (iii) a atividade de lançamento é vinculada e obrigatória, devendo ser regida pelos estritos contornos dos princípios da legalidade e da motivação, e (iv) não é disponibilizado ao contribuinte o acesso as informações lançadas no SIPT para o cômputo do valor da terra nua, caracterizando afronta aos princípios da ampla

defesa e do contraditório, é inconteste a nulidade da autuação vergastada;

- os valores apontados no Auto de Infração superam o montante que, efetivamente, representa o valor de mercado do imóvel, conforme se infere do Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, realizado por empresa técnica especializada, contratada pela Impugnante;
- o valor venal do imóvel objeto desta avaliação é R\$ 862.315,71 (oitocentos e sessenta e dois mil, trezentos e quinze reais e setenta e um centavos);
- o Laudo de Avaliação do imóvel, em anexo, é documento hábil a revelar o desacerto do arbitramento promovido pelo Fisco, e tendo em conta o disposto no aludido artigo 148, não há como prevalecer o montante do ITR estipulado no auto de infração referente a esta parcela, devendo, quando muito, prosseguir a cobrança com base no valor de mercado da terra nua, indicado no supracitado Laudo, em consonância com o disposto no artigo 12 da Lei n.º 8.629/93;

DA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU

A Turma de primeira instância ao examinar a impugnação da contribuinte proferiu a seguinte decisão (excertos), fls. 68/76:

“Da Nulidade do Procedimento Fiscal

A contribuinte pretende a nulidade do procedimento fiscal por entender que houve cerceamento do direito de a Impugnante se defender, por não ter a Fiscalização fornecido as informações utilizadas para o arbitramento do valor da terra nua do imóvel objeto da autuação.

[...]

No presente caso, a notificação de lançamento identificou a irregularidade apurada (subavaliação do VTN declarado) e motivou, de conformidade com a legislação aplicada à matéria, o arbitramento de novo VTN, com base no SIPT, o que foi feito de forma clara, como se pode observar na “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal” de fls. 02, em consonância, portanto, com os princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório.

Nesse diapasão, em se tratando do arbitramento do VTN, consta devidamente registrado que o valor declarado foi considerado subavaliado por encontrar-se abaixo do valor de mercado, obtido com base no menor VTN/ha, apontado no Sistema de Preços de Terras – SIPT, para o município onde se localiza o imóvel, nos termos do art. 14 (caput) e seu § 1º, da Lei nº 9.393/1996, conforme apresentado na Descrição dos Fatos e

Enquadramento (s) Legal (ais). Portanto, comprova-se tanto a origem dos valores de preços, qual seja, o SIPT, quanto a sua previsão legal.

[...]

Vale considerar ainda que, tendo sido intimada a apresentar Laudo Técnico de Avaliação demonstrando de maneira inequívoca o valor fundiário do imóvel, a preços daquela época, conforme fls. 05/06, a requerente não se manifestou, não comprovando, assim, o VTN. Nesse sentido, o arbitramento justifica-se plenamente, uma vez não foram apresentados documentos probatórios confirmando o VTN informado na declaração.

A tela de fls. 09 do SIPT, indicando o VTN de R\$ 1.726,72/ha utilizado pela fiscalização, esclarece quanto à origem dos valores arbitrados pela autoridade fiscal para apuração do VTN, e, em caso de dúvida quanto à sua existência, também poderia ter sido obtida a qualquer momento pela requerente junto às unidades locais da Receita Federal.

Em relação à alegação de que o SIPT foi aprovado pela Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, e sua utilização é restrita aos funcionários da Receita Federal do Brasil, trata-se de acesso aos sistemas internos da RFB que estão submetidas a regras de segurança, contudo, tal restrição não prejudica a publicidade das informações armazenadas no sistema, tanto que ela está anexada aos autos às fls 09.

[...]

Do Valor da Terra Nua – VTN

Na parte atinente ao cálculo do Valor da Terra Nua – VTN, entendeu a autoridade fiscal que houve subavaliação, tendo em vista os valores constantes do Sistema de Preço de Terras (SIPT), instituído pela Receita Federal, em consonância ao art. 14, caput, da Lei 9.393/96, razão pela qual o VTN do imóvel foi aumentado de R\$ 27.879,00 (R\$ 26,80/ha), para R\$ 1.795.961,47 (equivalente a R\$ 1.726,72/ha), correspondente ao VTN/ha médio, apontado no SIPT, exercício de 2007, para o citado Município (tela de fls. 09).

Por sua vez, a Requerente apresenta, nesta fase, o “Laudo de Avaliação”, doc. de fls. 35/64, elaborado pelos engenheiros Ricardo Ambrósio de Campos (Civil) e Paulo Raele (Agrônomo), sem ART’s, devidamente anotadas no CREA/MG, onde se concluiu que o valor da terra nua do imóvel é de R\$ 862.315,71 (R\$ 829,07/ha) e solicita o seu acolhimento.

Ocorre que, constata-se, de imediato, que não foi apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica ART que, de acordo com o CREA, “é o instrumento através do qual o profissional registra as atividades técnicas solicitadas através de contratos (escritos ou verbais) para o qual o mesmo foi contratado”.

[...]

Portanto, a falta da necessária ART devidamente anotada no CREA/MG já é, por si só, motivo suficiente para descaracterizar o laudo de avaliação apresentado, como documento hábil, para comprovação do VTN do imóvel avaliado, pois é com a ART devidamente anotada no CREA que se considera concluído e acabado o “Laudo de Avaliação” e por se tratar de documento eminentemente técnico, somente com a ART apresentada ao órgão de classe que o laudo se considera consumado e então, o profissional identificado passa a ser responsabilizado pelo trabalho por ele realizado.

Assim, não há como acatar a pretendida revisão do VTN arbitrado, pois o laudo de fls. 35/64, desacompanhado na necessária ART, devidamente anotada no CREA/MG, não constitui documento hábil, para comprovar o VTN do imóvel avaliado.

Desta forma, cabe manter a tributação do imóvel denominado “Fazenda do Tambor ou Baú dos Ingleses” com base no VTN arbitrado de R\$ 1.795.961,47 (equivalente a R\$ 1.726,72/ha). [...]”

DAS RAZÕES RECURSAIS

A contribuinte foi cientificada do Acórdão nº 03-45.278 da 1ª Turma da DRJ/BSB em 19/10/2011 (fl. 81).

Sobreveio Recurso Voluntário em 16/11/2011 (fls. 82/94), acompanhado dos documentos de fl. 95 e seguintes, quais sejam, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (fls. 95/98), e demais documentos.

Em síntese, a Recorrente reprisou as alegações da impugnação e no mérito acrescentou que logrou produzir Laudo Técnico, traduzindo o valor de mercado efetivo da terra nua, relativamente ao imóvel objeto de autuação (Fazenda do Tambor ou Baú dos Ingleses).

Aduz que no tocante às Anotações de Responsabilidade Técnica – ART, esta foi apresentada anexa ao presente Recurso, restando atendido o requisito formal do art. 1º da Lei 6.496/77.

Neste aspecto, sustenta que o simples fato de não ter sido apresentada na Impugnação a cópia da ART, não é capaz de infirmar a conclusão do laudo, isso porque, a teor do artigo 38 da Lei 9.784/99, o interessado poderá promover a juntada de provas e documentos até a prolação da decisão, o que segundo o Recorrente, se aplica no presente recurso, até que seja realizado o julgamento.

Assevera que o Laudo Técnico é primordial para se confirmar ou não o Valor da Terra Nua, e que toda a atividade administrativa é guiada pelo princípio da verdade material, o qual impele os órgãos julgadores a considerar, no processamento de defesas e recursos, todos os elementos de fato inerentes à configuração da hipótese de incidência e da suposta infração verificada, ainda que eventualmente não trazidos aos autos pelas partes.

Sustenta que na hipótese de não ser acolhida as alegações supra, deve ainda ser provido o presente recurso, por nulidade da decisão recorrida em razão de cerceamento ao direito de ampla defesa e ao contraditório, quando da busca pela verdade material.

Diz que no caso em espécie, a autoridade tributária simplesmente se esquivou de conhecer e apreciar o Laudo de Avaliação apresentado pela contribuinte, sem sequer dar-lhe oportunidade para comprovar a procedência do estudo realizado, optando por uma solução que, coincidentemente, parece ser menos trabalhosa e mais oportuna ao Fisco.

Requer quanto as alegações de cerceamento do direito à ampla defesa que seja declarada a nulidade do acórdão da DRJ, devolvendo os autos para a Turma julgadora prolatar nova decisão, se pronunciando sobre a ART relativamente à alegação de impropriedade do VTN arbitrado.

Finalmente, requereu que o presente Recurso seja provido e decretada a total insubsistência da autuação, ante a ilegitimidade do método arbitrado, subsidiariamente, que seja admitido o Laudo de Avaliação do imóvel, e reduzido o crédito tributário, em conformidade com o VTN ali contido, ou sucessivamente que seja decretada a nulidade da decisão da DRJ e devolvidos os autos para que seja prolatada nova decisão, pronunciando-se, a respeito da ART ora juntada e da consequente admissibilidade do Laudo em questão.

É o relatório.

Passo a decidir.

Voto

Conselheira Alice Grecchi

O recurso voluntário ora analisado, possui todos os requisitos de admissibilidade do Decreto nº 70.235/72, motivo pelo qual merece ser conhecido.

O presente recurso se cinge à controvérsia do Valor da Terra Nua, arbitrado pela Receita Federal, com base no Sistema de Preços de Terras – SIPT.

Inicialmente, passo à análise da preliminar de ilegitimidade do método arbitrado pela Receita Federal para apurar o Valor da Terra Nua – VTN.

Quanto a preliminar suscitada, entendo que não merece prosperar, tendo em vista que a tela de fl. 09 do Sistema de Preços de Terras (SIPT), indica o VTN de R\$ 1.726,72/ha, que foi utilizado pela fiscalização, e esclarece quanto a origem dos valores arbitrados para apuração do VTN, e inclusive, havendo dúvida quanto à sua existência, também poderia ter sido obtida a qualquer momento pela interessada junto às unidades locais da Receita Federal.

Nesse sentido, com acerto a decisão *a quo* referiu que:

“Em relação à alegação de que o SIPT foi aprovado pela Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, e sua utilização é

restrita aos funcionários da Receita Federal do Brasil, trata-se de acesso aos sistemas internos da RFB que estão submetidas a regras de segurança, contudo, tal restrição não prejudica a publicidade das informações armazenadas no sistema, tanto que ela está anexada aos autos às fls 09.”

Assim, rejeito as preliminares e passo à análise do mérito.

A fim de um melhor entendimento da matéria, se faz necessária a transcrição do art. 10, III, da Lei 9.393/97, que define a base de cálculo do ITR, qual seja, o Valor da Terra Nua e Valor da Terra Nua não Tributável:

Art. 10 [...]

III - VTN_t, o valor da terra nua tributável, obtido pela multiplicação do VTN pelo quociente entre a área tributável e a área total;

O valor da Terra Nua, por sua vez, também é definido no mesmo artigo:

§1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;*
- b) culturas permanentes e temporárias;*
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;*
- d) florestas plantadas;*

A área tributável segue a mesma disciplina e encontra-se definida no mesmo diploma legal:

II - área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

- a) de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei 4771, de 15 de setembro de 1965, com a redação dada pela Lei 7803, de 18 de julho de 1989;*
- b) de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, e que ampliem as restrições de uso previstas na alínea anterior;*
- c) comprovadamente imprecáveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;*
- d) sob regime de servidão ambiental; (Redação dada pela Lei 12651, de 2012).*
- e) cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração; (Incluído pela Lei 11428, de 2006)*

f) alagadas para fins de constituição de reservatório de usinas hidrelétricas autorizada pelo poder público. (Incluído pela Lei 11727, de 2008).

O Valor da Terra Nua deve ser combinado com o grau de utilização para a apuração da alíquota aplicável, na tabela progressiva.

Para se apurar a correta mensuração da área tributável, foi oportunizada a Recorrente acostar Laudo Técnico atual, elaborado por profissional habilitado, que atenda os requisitos essenciais das normas da ABNT (NBR 14.653), hábil à comprovar o real Valor da Terra Nua, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente anotada no CREA.

Compulsando os autos, verifica-se que por ocasião da Impugnação a Recorrente acostou Laudo de Avaliação do VTN referente à 2007 (fls. 35/59), no qual apurou o valor médio do imóvel em R\$ 862.315,71 (fl. 57), e quando do presente Recurso, acostou documento de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (fls. 95/98).

Consta-se que a Decisão “*a quo*” deixou de analisar o Laudo por ter constatado de imediato que não havia sido apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART. Portanto, a falta da ART por si só, foi motivo suficiente para descaracterizar o laudo de avaliação, sem análise dos demais dados.

Embora esta conselheira aceite o Laudo Técnico, por ser um documento específico de comprovação, portanto capaz de se contrapor ao valor do SIPT, que é um valor médio, o mesmo deve trazer informações específicas do VTN que está sendo avaliada. Da análise do referido Laudo, vislumbra-se que este foi realizado por empresa técnica especializada (Avalicon), no entanto, não se mostra como documento hábil para revisão do VTN arbitrado pela fiscalização por não atender aos requisitos da NBR 14.653-3 da ABNT.

Com efeito, não há dúvidas de que o VTN declarado de **R\$ 61,00/ha** (valor total do imóvel declarado - R\$ 62.500,00) encontra-se, de fato, subavaliado, até prova documental hábil em contrário, por ser muito inferior ao VTN média, por hectare, de **R\$ 1.726,72** (fl. 09), apurado no universo das DITR/2007 referentes aos imóveis rurais localizados no município de Santa Bárbara, MG.

Esse valor médio por hectare corresponde ao valor médio apurado no universo das DITR exercício 2007, referentes aos imóveis rurais localizados no município de Santa Bárbara, MG, correspondendo, portanto, à média dos valores (VTN) informados pelos próprios contribuintes nas suas DITR/2007.

Para contestar o VTN arbitrado para o ITR/2007, a impugnante apresentou "Laudo de Avaliação", doc. de fls. 35/59, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Paulo Reale, com ART anotada no CREA, documentos de fls. 95/98, com um **Valor Venal do Imóvel de R\$ 862.315,71** (fl. 57). No presente caso, não haveria como restabelecer o VTN declarado pela contribuinte, ou mesmo acatar o valor apontado nesse Laudo, pois entendo que o teor do documento trazido aos autos realmente não se mostra hábil para a finalidade a que se propõe, uma vez que não segue a totalidade das normas da ABNT, não demonstrando o valor fundiário do imóvel à época da entrega do Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT/2007 (01.01.2007), conforme preceitua o art. 8º, §2º, da Lei 9.393/1996, nem a existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha, abaixo do arbitrado pela fiscalização com base no valor apontado no SIPT.

Inicialmente, é de se ressaltar que a autoridade fiscal solicitou na intimação inicial, que o laudo de avaliação demonstrasse, para efeito de prova documental, o **Valor da Terra Nua (valor fundiário)**, e não o **valor total do imóvel (valor venal)**, pois a diferença entre estes conceitos é de natureza técnica, ou seja, para demonstrar o valor da terra nua é necessário partir do valor total do imóvel e retirar os valores das benfeitorias e demais bens passíveis de valoração econômica nela inseridos. Tais benfeitorias e demais bens deveriam ser objeto de avaliação por parte dos peritos, pois eles também necessitam de critérios técnicos e legais de aferição, também definidos na NBR 14.653-3 da ABNT, o que não foi feito, conforme se constata no descrito no subitem 6.1. — Benfeitorias não reprodutivas - do Laudo, à fl. 39, que não foram objeto de avaliação.

Importante destacar que, quanto as amostras apresentadas no Laudo, não obstante totalizarem o número de 157, chama a atenção o fato de 60 fontes dessas amostras serem referentes a contratos com a própria impugnante e 68 fontes serem de opiniões de pessoas identificadas apenas pelo nome sem a especificação de suas qualificações como dispõe o item 7.4.3.8 da NBR 14.653-3 da ABNT, *in verbis*:

"7.4.3.8 Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

(-)

c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;

d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;

Outro fato que destaco é que as 157 amostras utilizadas no Laudo são iguais às amostras apresentadas em Laudo constante nos autos do Processo nº 10680.720313/2009-76, julgado na Sessão anterior de 20.11.2013, bem como nos Processos nºs 10680.720507/2010-13, 10680.722412/2010-26, 10680.722407/2010-13, 10680.720734/2010-31, todos processos da impugnante, não obstante os municípios de localização dos imóveis serem -diversos: Santa Bárbara, Barão de Cocais e Catas Altas.

Além do exposto, o Valor Venal do Imóvel constante do Laudo, a exemplo do VTN/ha originariamente declarado, também se encontra abaixo do VTN relacionado no SIPT (fl. 09), que é o VTN médio por hectare, apurado no universo das DITRs, de **R\$ 1.726,72**, referentes aos imóveis localizados no município de Santa Bárbara, MG, para o exercício de 2007, de forma que o acatamento da pretensão da contribuinte exigiria uma demonstração que não deixasse dúvidas da inferioridade do imóvel em relação aos outros existentes na região, o que não aconteceu, no meu entendimento.

Há que se ressaltar que essa comparação é realizada como subsidio para demonstrar que o VTN apontado no Laudo de Avaliação, por ser inferior ao VTN médio por hectare apurado pelos próprios contribuintes do município, não estaria condizente com a realidade dos preços de mercado praticados na região, salvo apresentação de prova inequívoca da inferioridade do imóvel em relação aos imóveis da região.

Nesse sentido, é de se ressaltar, ainda, que no item 3 do Laudo (Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes), à fl. 37, os avaliadores afirmam que *"O imóvel avaliado não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização"*, corroborando o fato de que o VTN do imóvel não pode ser inferior a média dos VTN apurados pelos contribuintes do mesmo município de sua localização, como exposto anteriormente.

Ademais, os autores do trabalho não fizeram, de maneira objetiva, a comparação qualitativa das características particulares do imóvel em comparação com as demais terras dos imóveis rurais circunvizinhos, não evidenciando, de forma inequívoca, que o mesmo possui características particulares desfavoráveis diferentes das características gerais da microrregião de sua localização, para fins de justificar a revisão do VTN arbitrado, ressaltando que tais características gerais já são levadas em consideração quando da definição dos valores incluídos no SIPT.

Reitera-se que a apuração do VTN a preço de mercado é disposição expressa do § 2º do art. 8º da Lei nº 9.393/1996, *in verbis*:

"§2º O VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado."

Caberia, portanto, a Recorrente apresentar um "Laudo de Avaliação" que atendessem a totalidade dos requisitos da ABNT NBR 14653-3, sem a supressão dos aspectos constantes do item 5 (Classificação dos bens, seus frutos e direitos), principalmente o subitem 5.2. (Classificação dos componentes dos imóveis rurais), inclusive os recursos naturais previstos no subitem 5.2.6, como os minerais, no caso de a exploração do imóvel for de mineração, demonstrando, de forma inequívoca, o valor fundiário do imóvel, a preço de mercado, em 1º de janeiro de 2007, que contivesse fundamentação e grau de precisão II, com sua demonstração inequívoca, de acordo com o subitem 9.2.2.2. da Norma, bem como a existência de características particulares desfavoráveis, que justificassem um VTN/ha abaixo do arbitrado pela autoridade fiscal com base no valor SIPT.

Não tendo sido apresentado Laudo de Avaliação, de acordo com as normas da ABNT, com as exigências apontadas anteriormente, e sendo tal documento imprescindível para demonstrar que o **valor fundiário do imóvel**, a preço de 1º.1.2007, está compatível com a distribuição das suas áreas, de acordo com as suas características particulares e classes de exploração, não caberia alterar o VTN arbitrado pela autoridade fiscal.

Ante o exposto, entendo que, a luz da legislação citada, não cabe revisar o VTN arbitrado, com o acatamento do valor venal do imóvel apresentado no Laudo de Avaliação, posto que esse documento não atende aos requisitos da ABNT NBR 14653-3 além de não apresentar um valor compatível com o preço de mercado da região, o que acarreta a manutenção do arbitramento do VTN efetuado pela autoridade fiscal, com base no valor apontado no SIPT.

(Assinado digitalmente)

Alice Grecchi - Relatora

Processo nº 10680.720735/2010-85
Acórdão n.º **2102-002.823**

S2-C1T2
Fl. 117

CÓPIA