



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



**Processo nº** 10980.001965/2010-67  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-006.977 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 8 de julho de 2020  
**Recorrente** WELINTON DAVID SANTOS  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2005, 2006

ÁREA DE RESERVA LEGAL. AVERBAÇÃO TEMPESTIVA. DISPENSA DO ATO DECLARATÓRIO AMBIENTAL. SÚMULA CARF Nº122.

A averbação da Área de Reserva Legal (ARL) na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do Ato declaratório Ambiental (ADA). Súmula CARF nº 122.

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 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, relativo ao mesmo município do imóvel e ao ano base questionado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso para reconhecer 160 ha a título de área de reserva legal.

(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, Ricardo Chiavegatto de Lima, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Caio Eduardo Zerbeto Rocha, Leonam Rocha de Medeiros, Juliano Fernandes Ayres e Ronnie Soares Anderson (Presidente).

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão prolatada no Acórdão n.º 04-27.292 da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (DRJ/CGE), datada de 06 de fevereiro de 2012, que julgou improcedente a impugnação de Auto de Infração relativo a lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), no valor de R\$ 78.643,40 (setenta e oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e quarenta centavos).

Na “Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(is)” esclarece a autoridade fiscal lançadora, que foi procedida à glosa das áreas não tributáveis originalmente declaradas nos exercícios 2005 e 2006, com alteração da área tributável de 189,00 hectares para 349,00 hectares, assim como, as áreas ocupadas por pastagens originalmente declaradas nos dois exercícios foram retificadas para 146,0 hectares, com base nas informações do laudo técnico.

Ainda conforme a descrição dos fatos, da análise dos documentos apresentados foi constatada a subavaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, relativo aos exercícios de 2005 e 2006. Complementa que nos laudos de avaliação apresentados foram constatadas divergências que levaram à sua desconsideração para o fim de revisão do lançamento do ITR, no que se refere à determinação do VTN para efeito de cálculo do imposto. Pela relevância na análise do presente recurso, destaco os principais procedimentos e conclusões da autoridade fiscal, conforme relatados na “Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(is)”:

Em ambos os exercícios, o contribuinte informa 160,0 hectares da área total do imóvel, como não tributável, classificados como área de preservação permanente.

Respondendo ao solicitado através do Termo de Intimação Fiscal, em 29 de março de 2010, o contribuinte procede à entrega de Laudos Técnicos e de Avaliação da Terra nua referentes ao ITR - exercício 2005 e 2006, solicitando fossem consideradas na presente revisão, as áreas de preservação permanente e áreas de pastagens demonstradas no laudo técnico apresentado. Além do exposto, o contribuinte ressalta que a área de 160,0 hectares informada nas declarações como sendo áreas de preservação permanente, foram informadas de forma incorreta, referindo-se à área de reserva legal.

Em sua resposta, o contribuinte não apresenta Atos Declaratórios Ambientais protocolizados no prazo legal previsto para os exercícios 2005 e 2006 e em consulta à base de dados referentes aos ADA entregues, não foi verificada a existência de protocolo efetivado para o imóvel em questão.

No laudo técnico apresentado, apura-se que 182,7 hectares da área total do imóvel seriam enquadrados como áreas de preservação permanente. A área de reserva legal, mencionada pelo contribuinte em sua resposta, encontra-se averbada conforme R. 10/656 de 08 de abril de 1988. No mapa anexo ao Laudo técnico apresentado, fica evidenciado que a área de reserva legal de 160,02 hectares está localizada em região superposta com áreas de preservação permanente, sem que conste qualquer informação destacando as áreas superpostas, inviabilizando a correta determinação de cada área específica.

Além do exposto, verifica-se que no Laudo técnico as áreas situadas em encostas com inclinação angular entre 25° e 45°, e com cobertura vegetal de mata primária, são classificadas como de preservação permanente em virtude de restrições impostas pela Resolução Sema/IAP 031/98 e Decreto Federal 750/93. O art. 264 da Resolução Sema/IAP 031/98 dispõe que não serão autorizados desmates em terrenos com declividade superior a 25 graus. O art. 10 do Código Florestal também dispõe no mesmo sentido, não sendo permitida a derrubada de florestas localizadas em tais áreas, sendo, entretanto, tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes.

(...)

No que se refere ao protocolo do ADA, o § 1º, art. 17-O, da Lei n.º 6.938/81, com redação dada pela Lei n.º 10.165/00, dispõe que a utilização do ADA para efeito de redução do valor a pagar do ITR é obrigatória. No mesmo sentido, o inciso I, § 3º, art. 9º da Instrução Normativa/SRF n.º 256/02, dispõe que para fins de exclusão da área tributável, as áreas de preservação permanente, de reserva legal, de reserva particular do patrimônio natural, de servidão florestal, de interesse ecológico e as áreas comprovadamente imprestáveis para a atividade rural, declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual do imóvel rural deverão ser obrigatoriamente informadas em Ato Declaratório Ambiental (ADA), protocolado pelo sujeito passivo no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), no prazo de até seis meses, contado a partir do término do prazo fixado para a entrega da DITR.

(...)

Diante do exposto, considerando que o artigo 47 do Decreto n.º 4.382/02 dispõe que a DITR está sujeita a revisão pela Secretaria da Receita Federal, e tendo em vista o disposto pelos arts. 111 e inciso III, art. 149 da Lei n.º 5.172/66, foi procedida a glosa das áreas não tributáveis originalmente declaradas nos exercícios 2005 a 2006, com alteração da área tributável de 189,00 hectares para 349,00 hectares.

As áreas ocupadas por pastagens originalmente declaradas nos dois exercícios foram retificadas para 146,0 hectares, com base nas informações do laudo técnico.

No que se refere ao valor da terra nua, os Laudos apresentados elaborados nos termos da Norma ABNT NBR 14.653-3, com Grau de Fundamentação II, e Grau III de precisão, sendo adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com sete elementos amostrais na apuração do valor da terra nua para os exercícios 2005 e 2006, sendo obtidas estimativas de valor médio de R\$ 502,05/Hectare para 2005 e R\$ 562,64, conforme item 7.1.10 dos Laudos.

No que se refere ao tratamento estatístico adotado para obtenção dos valores acima apontados, constata-se a ocorrência de irregularidades no que se refere aos valores transportados e efetivamente utilizados nos cálculos indicados na planilha anexa ao Laudo, para as amostras 4, 5, e 7. A amostra 4 refere-se a uma venda efetuada em 14/08/2002, pelo valor original de R\$ 4.671,52. Conforme Ficha de Pesquisa de Negócios Realizados e Ofertas, anexa ao laudo, esse valor foi corrigido para janeiro de 2005 em R\$ 7.270,46, entretanto, o valor utilizado nos cálculos, foi de R\$ 18.176,15. No caso da amostra 5, relativa a uma transação realizada em 31 de agosto de 2005 pelo valor de R\$ 10.000,00, verifica-se que o valor transportado para planilha foi de R\$ 25.000,00. Já a amostra 7, refere-se a transação realizada em fevereiro de 2004, pelo valor de R\$ 8.324,80, corrigido para janeiro de 2005 em R\$ 8.324,80, entretanto, o valor transportado para a tabela e utilizado -no cálculo foi de R\$ 21.757,25. As mesmas irregularidades foram verificadas com relação aos dados utilizados para a obtenção do VTN relativo ao ano de 2006, para as mesmas amostras.

Considerando inexistir qualquer justificativa para as divergências apontadas, os Laudos de avaliação do Valor da Terra Nua foram desconsiderados para os fins da presente revisão.

Dessa forma, foi procedida à glosa da área de reserva legal, devido à não apresentação do Ato Declaratório Ambiental (ADA) junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e, nos termos do art. 14, da Lei 9.393, de 1995, foi procedido ao lançamento de ofício da diferença do imposto, de acordo com as informações sobre preços de terras, constantes do SIPT, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados, conforme os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

O VTN médio por aptidão foi arbitrado, tendo como fonte os levantamentos da Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná, relativos ao município de localização do imóvel (Antonina), para os exercícios de 2005 e 2006 e foi assim evidenciado na descrição dos fatos:

Com base nestes dados, o valor adotado para fins de retificação foi de 6.000,00 Reais/Hectare no exercício 2005 e 8.500,00 Reais/Hectare no exercício 2006 para as áreas declaradas como ocupadas por benfeitorias (valor para terras mistas mecanizadas), de 3.300,00 Reais/hectare no exercício 2005 e de 4.000,00 Reais/Hectare em 2006, para as áreas ocupadas por pastagens apuradas no laudo (valor para terras mistas mecanizáveis), de R\$ 600,00/Hectare no exercício 2005 e R\$ 800,00/Hectare no exercício 2006, para as áreas de preservação permanente apuradas nos termos do art. 2º do Código Florestal (91,03 ha), através do laudo técnico (valor para terras mistas inaproveitáveis) e de 1.500,00 Reais/hectare no exercício 2005 e 1.700,00 Reais/hectare, para as demais áreas do imóvel (valor para terras mistas não mecanizáveis).

Foi interposta impugnação, onde o autuado contesta o valor da terra nua arbitrado, ratifica a validade do laudo apresentado, anexa “Nota Técnica Explicativa”, para justificar as inconsistências apontadas pela fiscalização, além de defender o entendimento de que não há necessidade do ADA para efeito de fruição do benefício de exclusão da Área de Reserva Legal devidamente averbada no registro do imóvel.

Reproduzo abaixo os principais pontos da impugnação conforme relatado no Acórdão elaborado pela autoridade julgadora de piso:

8. Na impugnação, protocolada em 26/01/2010, fls. 34 a 45, após tratar Dos Fatos até aqui conhecidos, destacando as características e localização de seu imóvel, afirmando não possuir valor comercial, a interessada, sob o título Do Direito, apresentou seus argumentos de discordância alegando, em resumo, o seguinte:

8.1. Reproduzindo dispositivo legal pertinente tratou da questão da intimação, da não existência nos autos de prova cabal de sua entrega, pois, os relatórios Dos Correios apenas afirmam que as intimações foram entregues, mas, não especifica o nome do recebedor.

8.2. Disse não pretender questionar o cabimento ou não do lançamento de ofício, mas sim, os limites deste e, na sequência, explanou sobre os princípios que regem a administração pública.

8.3. Tratou da Lei n.º 9.393/1996, da parte que trata da DITR e da apuração pelo declarante do VTN e do ITR.

8.4. Discorreu sobre a avaliação por parte do Fisco, afirmando estar embasada em suposições, incorrendo em várias ilegalidades e ofendendo de morte os princípios da legalidade, razoabilidade e proporcionalidade.

8.5. Explanou, longamente, a respeito desses princípios sob os títulos a) Da Ausência de Diligência no Local e Ofensa ao Princípio da Legalidade e b) Da Superavaliação do Imóvel e Ofensa aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade, e observando dos anúncios de imobiliárias elaborou, com base no preço de dois imóveis, um quadro demonstrativo apurando o valor médio de R\$ 1.732,02/ha de terras produtivas, afirmando ser inevitável questionar a proporcionalidade em se atribuir R\$ 2.450,00/ha a uma terra imprestável para fins comerciais.

8.6. Em Da inaplicabilidade da Multa disse, entre outros assuntos, que demonstrado não haver cometido infração à legislação na há que ser aplicada penalidade e, na sequência, se aprofundou no tema alegando estar caracterizado o confisco dos bens da impugnante e a aplicação dessa multa configura absoluta inconstitucionalidade.

8.7. Em Do Pedido de Perícia, como o título indica, requereu a realização de perícia formulando os quesitos a serem respondidos e nomeando perito.

8.8. Do Pedido. Ante ao exposto, afirmando restar demonstrado que agiu em conformidade com a lei e o direito e que o valor atribuído pelo Auditor não guarda qualquer relação com a realidade de mercado, requereu seja julgado improcedente o AI requerido. Em caso de que se entenda que as provas documentais trazidas não são suficientes para demonstrar a lisura das declarações da impugnante, protestou pela produção de prova pericial conforme quesitos formulados.

9. Instruiu sua impugnação com a documentação de fls. 46 a 79, composta por: cópia de documentos de identificação da procuradora, procuração, documentos da empresa, matrículas imobiliárias, laudo técnico, mapas da propriedade, pesquisa imobiliária, artigo de internet sobre a Serra do Mar paranaense, entre outros.

A impugnação foi considerada pela autoridade julgadora de piso tempestiva e de acordo com os demais requisitos de admissibilidade, não obstante, foi julgada improcedente por aquela autoridade (fls. 224/231). A decisão exarada apresenta a seguinte ementa:

**Área de Reserva Legal. Tributação. ADA.**

Para ser considerada isenta a área de Reserva Legal necessita de Ato Declaratório Ambiental - ADA, cujo requerimento deve ser protocolado no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Ibama dentro do prazo legal, que é de seis meses após o prazo final para entrega da Declaração do ITR, além da averbação da referida área à margem da Matrícula do imóvel na data da ocorrência do fato gerador do ITR, que em se tratando dos exercícios 2005 e 2006, é Iº de janeiro de cada ano.

**Valor da Terra Nua - VTN**

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua apurado pela fiscalização, como disposto em lei, se não existir comprovação que justifique reconhecer valor menor.

**Multa de Ofício. Juros - Taxa Selic.**

A obrigatoriedade da aplicação da multa de ofício, nos casos de informação inexata na declaração, e os acréscimos do imposto com juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC decorrem de lei.

O autuado interpôs recurso voluntário, onde novamente contesta o valor da terra nua arbitrado pelos mesmos fundamentos articulados na impugnação, requerendo que seja acatado o VTN declarado, assim como, que seja admitida a área de 160 hectares de reserva legal declarada, independentemente da apresentação do Ato Declaratório Ambiental, eis que regularmente averbada perante o Registro de Imóveis.

No que se refere ao VTN, argumenta que o Valor da Terra Nua apresentado foi baseado em transações imobiliárias admitidas e ratificadas pela Fazenda Pública Municipal, conforme Laudo Técnico. Ademais, as operações de compra e venda do próprio imóvel em questão foram aceitas pela Prefeitura para fins de recolhimento de ITBI, corroborando os valores. Anexa escrituras públicas de operações de compra e venda do imóvel objeto do presente lançamento, ocorridas em exercícios posteriores aos dos fatos geradores, e conclui que: *“Não há que se falar, pois, em ausência de comprovação do Valor da Terra Nua, eis que as transações imobiliárias contemporâneas dão conta do real valor de mercado da área.”*

É o relatório.

**Voto**

Conselheiro Mário Hermes Soares Campos, Relator.

O recorrente foi intimado da decisão de primeira instância, por via postal, em 1º/03/2012, conforme Aviso de Recebimento de fl. 238. Tendo sido o recurso ora objeto de análise protocolizado em 19/03/2012, conforme carimbo apostado pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Curitiba/PR na própria peça recursal (fl. 239), considera-se tempestivo.

Conforme relatado, o que se discute nos presentes autos é o lançamento de ofício de diferença do ITR decorrente da falta de apresentação do ADA, relativamente à Área de Reserva Legal e constatação, pela autoridade fiscal lançadora, de que houve subavaliação do VTN indicado na declaração do ITR, uma vez que nos laudos de avaliação apresentados foram constatadas divergências que levaram à sua desconsideração para o fim de determinação do valor tributável.

#### ÁREA DE RESERVA LEGAL

Requer o contribuinte a consideração de 160 hectares de área de reserva legal declarada, independentemente da apresentação do Ato Declaratório Ambiental. Para tanto, apresenta escritura pública (fls. 223/224) onde consta averbação da Matrícula n.º R-10/656, PROT N.º 6.298 de 08/04/1988, devidamente atestada por representante do então Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal.

O motivo da glosa pela autoridade fiscal lançadora foi devido à não apresentação do Ato Declaratório Ambiental junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). Motivação esta acatada no julgamento de piso sendo considerada improcedente a impugnação por considerar que: *“Não obstante constar dos documentos que fazem parte dos autos, que foi averbada tempestivamente na matrícula original, em 08/04/1988, uma área de utilização limitada/reserva legal de 160,0 ha, porém não foi apresentado o Ato Declaratório Ambiental-ADA protocolado tempestivamente no Ibama, documento necessário para exclusão da área da tributação pelo ITR.”*

Complementa a autoridade julgadora de piso que embora o contribuinte tenha apresentado Laudo, mapa da propriedade e fotos para comprovar a existência da pretendida área de reserva legal, é necessário ressaltar que tais documentos não dispensam a obrigatoriedade de protocolar tempestivamente junto ao Ibama o Ato Declaratório Ambiental.

Compulsando a documentação acostada aos autos e em consonância com as afirmações das autoridades lançadora e julgadora de piso, dúvidas não pairam quanto à existência dos 160 hectares de área de reserva legal no imóvel objeto do presente lançamento. Também é certo que há a devida averbação de referida reserva na matrícula do imóvel, a qual foi efetivada na Matrícula n.º R-10/656, PROT N.º 6.298, em 08/04/1988, ou seja, antes da ocorrência dos fatos geradores da presente exigência tributária.

Dessa forma, a controvérsia cinge-se à definição dos requisitos necessários para que o contribuinte tenha direito à exclusão da área do cálculo do ITR, especificamente quanto à necessidade, ou não, de apresentação/protocolização do Ato Declaratório Ambiental junto ao IBAMA para efeito da exoneração prevista no art. 10, §1º inciso II, alínea “a” da Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

O tema não é estranho a este Conselho Administrativo, havendo atualmente expressa manifestação no sentido de que a averbação da Área de Reserva Legal na matrícula do

imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do ADA. Este é o entendimento consignado na relativamente recente Súmula CARF n.º 122, que possui caráter vinculante, conforme Portaria n.º 129, de 1º de abril de 2019, do Sr. Ministro de Estado da Economia, com a seguinte redação:

Súmula CARF n.º 122

A averbação da Área de Reserva Legal (ARL) na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do Ato declaratório Ambiental (ADA). (Vinculante, conforme Portaria ME n.º 129, de 01/04/2019, DOU de 02/04/2019).

Na situação ora sob análise temos que, consta a efetiva averbação da área na matrícula do imóvel em 08/04/1998, ou seja, em data anterior à da ocorrência dos fatos geradores (2005 e 2006), o que enseja a observância do referido verbete sumular, devendo ser excluída do lançamento a referida Área de Reserva Legal, correspondente a 160 hectares, do imóvel objeto do presente lançamento.

### VALOR DA TERRA NUA

Ainda na fase do procedimento de auditoria fiscal foram apresentados pelo contribuintes os laudos de avaliação de fls. 22/87 (exercício de 2005) e 91/166 (exercício de 2006), laudos esses onde, segundo a fiscalização, foram constatadas divergências que levaram à sua desconsideração para o fim de revisão do lançamento do ITR, no que se refere à determinação do VTN.

Visando sanear as inconsistências apontadas pela fiscalização o autuado apresentou a “Nota Técnica Explicativa” de fls. 207/211, chegando inclusive a se afirmar em tal nota (fl. 210) que: *“deu-se especial atenção num estudo rigoroso no tratamento das amostras mencionadas de n.º 4, 5 e 7, pois os valores mencionados nas escrituras estão extremamente abaixo da realidade do mercado regional para imóveis semelhantes, conforme é o caso.”* Entretanto, também no julgamento de piso foram apontadas inconsistências nos laudos apresentados, conforme se constata dos seguintes excertos do Acórdão ora objeto de recurso:

Além das deficiências apontadas, este julgador detectou que foram utilizadas amostras referentes a imóvel localizado em município diverso do ora tributado, e as transações foram realizadas em 2002 e os valores corrigidos pelos índices utilizados pela Justiça Cível para 2005 e 2006. Os dados de mercado coletados (no mínimo cinco) devem se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, na data do fato gerador do ITR (1º de janeiro de 2005 e 1º de janeiro de 2006).

Ao invés de trazer aos autos a Nota Técnica Explicativa, o interessado deveria ter apresentado novo laudo de avaliação nos moldes exigidos no Termo de Intimação Fiscal a fim de suprir as deficiências apontadas no documento original.

Ao apresentar o recurso ora objeto de análise, não foi juntado nenhum outro documento, limitando-se o recorrente a remeter aos mesmos documentos acostados aos autos por ocasião da impugnação, inclusive os acima referenciados fls.22/87 e 91/166, e nota explicativa, defendendo a legitimidade dos mesmos para o efeito de comprovação do VTN do imóvel nos respectivos períodos de apuração do imposto.

Presente assim os mesmos elementos que levaram, tanto a fiscalização, quanto a autoridade julgadora de piso, a não considerar o laudo apresentado como apto a atestar o VTN declarado pelo recorrente, de forma que razão não lhe assiste na pretensão de afastar o

arbitramento, pois o laudo técnico não se atenta a todos os requisitos obrigatórios, a exemplo da plena observação da norma NBR 14.653-3 da ABNT.

Foi apontado pela fiscalização que o tratamento estatístico adotado para obtenção dos valores das amostras 4, 5 e 7, apresentou irregularidades no que se refere aos valores transportados e efetivamente utilizados nos cálculos indicados na planilha anexa ao Laudo, nos seguintes termos:

A amostra 4 refere-se a uma venda efetuada em 14/08/2002, pelo valor original de R\$ 4.671,52. Conforme Ficha de Pesquisa de Negócios Realizados e Ofertas, anexa ao laudo, esse valor foi corrigido para janeiro de 2005 em R\$ 7.270,46, entretanto, o valor utilizado nos cálculos, foi de R\$ 18.176,15. No caso da amostra 5, relativa a uma transação realizada em 31 de agosto de 2005 pelo valor de R\$ 10.000,00, verifica-se que o valor transportado para planilha foi de R\$ 25.000,00. Já a amostra 7, refere-se a uma transação realizada em fevereiro de 2004, pelo valor de R\$ 8.324,80, corrigido para janeiro de 2005 em R\$ 8.324,80, entretanto, o valor transportado para a tabela e utilizado -no cálculo foi de R\$ 21.757,25. As mesmas irregularidades foram verificadas com relação aos dados utilizados para a obtenção do VTN relativo ao ano de 2006, para as mesmas amostras.

Visando justificar tais distorções, a autuada apresenta a “Nota Técnica Explicativa” (fls. 207/211), onde o próprio Engenheiro Técnico responsável aponta sérias deficiências do laudo apresentado, no momento que afirma que as amostras de n.ºs 4, 5 e 7, apresentam valores extremamente abaixo da realidade do mercado regional para imóveis semelhantes, conforme abaixo reproduzido, o que ratifica a conclusão de que tal laudo não se apresenta apto a atestar o VTN para o imóvel: Confira-se:

#### NOTA TÉCNICA EXPLICATIVA

##### 3.0 JUSTIFICATIVAS PARA AS DIVERGÊNCIAS OCORRIDAS

(...)

*O uso de dados semelhantes ao imóvel avaliando e contemporâneo deve ter preferência. No presente caso tomamos cuidado especial, como recomenda a norma, por ser dados pretéritos (últimas vendas) porque a*

*atualização deve considerar a valorização real das terras na região e não apenas a correção monetária..*

***Ainda, deu-se especial atenção num estudo rigoroso no tratamento das amostras mencionadas de n.º 4, 5 e 7, pois os valores mencionados nas escrituras estão extremamente abaixo da realidade do mercado regional para imóveis semelhantes, conforme é o caso.***

*Haja vista queo imóvel de amostra n.º 5 teve um valor transacionado em 31/08/2005 (Matrícula 33.850-R/4; R/5 e R/6 com área de 60,10 ha) no valor de R\$ 10.000,00 ou R\$ 166,39/ha. Em 31/03/2008 foi novamente transacionada (R/ 7) uma parte ideal de 17,7559 ha num valor muito superior ao primeiro, ou seja, no valor de R\$ 40.000,00 ou R\$ 2.253,52/ha.*

(...)

##### 4.0 FORMA DE CALCULO UTILIZADA PARA APURAÇÃO DOS ÍNDICES DE ADEQUAÇÃO.

(...)

***Tendo em vista que os valores de transação foram extremamente abaixo da realidade de mercado fez-se o arredondamento da média do índice encontrado: de 2,4306 para 2,50 para as amostras 4 e 5, e de 2,60 para a amostra 7 para uma perfeita adequação.***

*Este foi o procedimento técnico adotado para a utilização dos índices lançados na planilha. (grifei)*

Após detalhada análise, verifica-se que o laudo de fato 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 dos exercícios em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

Foi destacado no julgamento de piso que foram utilizadas amostras referentes a imóveis localizados em município diverso daquele onde localizado o imóvel objeto da autuação. De fato, verificando as planilhas e escrituras constantes dos Anexos relativos à amostras de ambos os laudos, verifica-se que 4 amostras referem-se a imóveis do município de Guaratuba/PR e 3 do município de Matinhos/PR, ou seja, não foi apresentada uma única amostra oriunda de Antonina, cidade de localização do imóvel.

Também se verifica que as amostras apresentadas são as mesmas, tanto para o laudo de 2005, quanto para o laudo relativo a 2006, sendo que todos os valores foram simplesmente extraídos do Registro Geral de Imóveis dos respectivos municípios, ou seja, não foi evidenciada qualquer outra forma de apuração de efetivos dados de mercado. Quanto às operações imobiliárias, as amostras 1, 2 e 3, referem-se a imóveis de 24ha, 26ha e 20ha, tendo sido adquiridas por um mesmo proprietário, em datas aproximadas e pelo mesmo valor de registro (R\$ 9.000,00); outra questão desabonadora é o fato de que a amostra 7 refere-se a operação de integralização de capital e não operação de compra e venda. No que se refere às áreas dos imóveis das amostras, o de maior área não chega a 20% da área do imóvel objeto da autuação, sendo que, das 7 amostras, 5 cinco possuem área menor do que 10% daquele, de forma que não apresentam características similares à propriedade avaliada.

A norma da ABNT (NBR 14.6533) preceitua ser 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 nos registros imobiliários, sendo que nos graus de fundamentação II e III, são exigidos pelo menos, 5 (cinco) dados de mercado.

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 descumprir as prescrições da norma de avaliação, o que compromete a qualidade e a força probatória 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 14.6533)

Desta forma, a irresignação contra o valor arbitrado se apresenta prejudicada, vez que não comprova a fidedignidade das amostras utilizadas na suposta aplicação do método comparativo de mercado, que inclusive se referem a municípios distintos, conforme já apontado. Não consta comprovação de efetivas negociações, de preços, recortes de jornais da época ofertando imóveis, tampouco, das possíveis amostras não há informações das específicas características e demais dados para comparar com a propriedade avaliada, não havendo como afirmar se são similares ou não, inclusive em decorrência das áreas dos imóveis apresentados.

Também não deve ser acolhida a alegação do recorrente de que o próprio imóvel teria sido objeto de negociação por 2 vezes, em períodos subsequentes aos da autuação, por valores menores do que aqueles considerados para efeito do lançamento. Afirma que: *transações comerciais do próprio imóvel em questão, vendido em julho de 2007 por R\$ 400.000,00 e, novamente, em agosto de 2008 por R\$ 400.000,00, foram acatadas pela Fazenda Pública Municipal, mediante a cobrança do ITBI pelo valor declarado da COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, tendo, portanto, sido corroborados os valores apresentados.*

Ao ser intimado a apresentar documentos comprobatórios do VTN declarado, de fato é oportunizada a possibilidade de se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais ou Municipais. Entretanto, na própria intimação é esclarecido que devem também ser apresentados os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel, sendo que tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005 e 2006, a preço de mercado.

Fica claro que não foi atendido qualquer desses requisitos, limitando-se o recorrente a apresentar tais alegações, mesmo porque, referem-se a operações realizadas em exercícios subsequentes aos da autuação, que por certo não se prestariam a aferir preços de mercado pretéritos.

O arbitramento do VTN, com base no SIPT Tabela SIPT por aptidão agrícola, 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).

Desta forma, a irrisignação contra o valor arbitrado se apresenta prejudicada, vez que não há fidedignidade das amostras utilizadas na suposta aplicação do método comparativo de mercado. Não consta comprovação de efetivas negociações, de preços, recortes de jornais da época ofertando imóveis, tampouco, das possíveis amostras não há informações das específicas características e demais dados para comparar com a propriedade avaliada, não havendo como afirmar se são similares ou não, inclusive em decorrência das áreas dos imóveis apresentados.

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 irrisignação 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.

O laudo técnico apresentado pela contribuinte foi considerado insuficiente pela autoridade julgadora de piso, sendo reapresentado juntamente com o recurso ora objeto de análise, contendo as mesmas deficiências, vez que não se atenta aos requisitos obrigatórios e, por conseguinte, não alcançando o grau de fundamentação II.

Justifica-se, assim, o arbitramento com base no SIPT por aptidão agrícola, de acordo com as normas legais e regulamentares de regência do ITR, conforme informações prestadas pela Secretaria de Agricultura do estado Paraná para o município de localização do imóvel.

Por todo o exposto, voto por conhecer do recurso e, no mérito, dar-lhe parcial provimento para reconhecer a Área de Reserva Legal averbada anteriormente à ocorrência dos fatos geradores, correspondente a 160 hectares.

(documento assinado digitalmente)

Mário Hermes Soares Campos