



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10980.009428/2009-21
Recurso Voluntário
Acórdão nº **2301-008.376 – 2ª Seção de Julgamento / 3ª Câmara / 1ª Turma Ordinária**
Sessão de 06 de novembro de 2020
Recorrente HAROLDO BERNARDO DE GEUS
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005, 2006

ARL ÁREA DE RESERVA LEGAL. AVERBAÇÃO INTEMPESTIVA. ATO CONSTITUTIVO.

A averbação da Área de Reserva Legal à margem da matrícula do imóvel, após a ocorrência do fato gerador, não autoriza a sua exclusão da tributação do ITR.

ÁREAS AMBIENTAIS. RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL (RPPN). AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPRESCINDIBILIDADE.

A falta de averbação da área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) na matrícula do imóvel inviabiliza a sua exclusão da tributação do ITR.

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO DO ITR COM BASE NO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO COM APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE.

Resta próprio o arbitramento do VTN, com base no SIPT, quando observado o requisito legal de aptidão agrícola para fins de estabelecimento do valor do imóvel.

VTN. LAUDO. REQUISITOS.

Somente se admite a utilização de laudo para determinação do Valor da Terra Nua (VTN) se este atender aos requisitos determinados na legislação para sua validade.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Sheila Aires Cartaxo Gomes – Presidente e Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Joao Mauricio Vital, Wesley Rocha, Cleber Ferreira Nunes Leite, Fernanda Melo Leal, Paulo Cesar Macedo Pessoa, Leticia Lacerda de Castro, Mauricio Dalri Timm do Valle, Sheila Aires Cartaxo Gomes (Presidente).

Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário (e-fls. 247/256) interposto pelo Contribuinte HAROLDO BERNARDO DE GEUS, contra a decisão da 1ª Turma da DRJ/CGE (e-fls. 230/242), que julgou improcedente a impugnação contra o auto de infração (e-fls. 60 a 73), conforme ementa a seguir:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005, 2006

Áreas de Florestas Preservadas - Requisitos de Isenção

A concessão de isenção de ITR para as Áreas de Preservação Permanente - APP ou de Utilização Limitada - AUL, como Área de Reserva Legal - ARL, está vinculada à comprovação de sua existência, como laudo técnico específico e averbação na matrícula até a data do fato gerador, respectivamente, e de sua regularização através do Ato Declaratório Ambiental - ADA, cujo requerimento deve ser protocolado no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA em até seis meses após o prazo final para entrega da Declaração do ITR. A prova- de uma não exclui a da outra.

Isenção Hermenêutica

A legislação tributária para concessão de benefício fiscal deve ser interpretada literalmente, assim, se não atendidos os requisitos legais para a isenção, a mesma não deve ser concedida.

Valor da Terra Nua - VTN - Laudo Técnico

O lançamento que tenha alterado o VTN declarado, utilizando valores de terras constantes do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT, nos termos da legislação, é passível de modificação somente se, na contestação, 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.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Contra o contribuinte acima identificado foi lavrado auto de infração, no qual se exige o pagamento de crédito tributário no montante de R\$ 45.530,00, a título de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR dos exercícios 2005 e 2006, acrescido de multa de ofício (75%) e juros legais, referentes ao imóvel rural denominado "Fazenda Tabalipa", cadastrado na RFB sob o nº 3.733.715-7, com área declarada de 242,0 ha, localizado no Guaratuba - PR.

De acordo com a Descrição dos Fatos e Enquadramentos Legais de e-fls. 67/70, em relação à APP declarada de 48,5ha na DITR/2005 e 0,0 ha em 2006 foi aceita a dimensão de 40,6ha (atestada no item 7.7 do laudo e no mapa de uso do solo) e a RPPN declarada de 193,6 ha em 2005 e 242,0 ha em 2006 foi glosada, integralmente nos dois exercícios por ausência de averbação de termo de responsabilidade na matrícula do imóvel.

Quanto à terra nua, o laudo de avaliação apresentado durante a ação fiscal foi rejeitado por não ter sido determinado o grau de precisão de apuração e não apresentar elementos obrigatórios para determinação do grau II de fundamentação, conforme disposto no subitem 9.2.3.5, da Norma da ABNT 14.653-3, razões pelas quais o VTN foi modificado, sendo aplicados os preços de Terras Mistas Inaproveitáveis e Não Mecanizáveis de 700,00/ha em 2005 e 900/ha em 2006.

Cientificado da decisão de primeira instância em 15/03/2012 (e-fl.246), o contribuinte interpôs em 10/04/2012 recurso voluntário (e-fls. 247/256) alegando em síntese:

- que a área total de preservação permanente no imóvel é de 105,3077 hectares, área devidamente aceita pelo fisco para fins de isenção de tributação e cálculo do Grau de Utilização da Terra;

- que a outra área de mata primária de 88,2923 hectares, não caracterizada pelo código florestal em seu artigo 2º como de preservação permanente também deve ser isenta de tributação, eis que pode ser considerada como de reserva legal;

- que o código florestal em seu art. 16 determina que a propriedade tenha no mínimo 20 % de reserva legal, então pode ser entendido que a área de 48,4000 hectares, ou seja, 20 % da propriedade deva ser computada como de reserva legal;

- que área de vegetação nativa em estágio primário ou avançado de regeneração excedente aos 20 % (mínimo exigido pelo código florestal) também é considerada de reserva legal;

- que a área de 88,2923 hectares, excedente dos 20%, deve ser computada também como de reserva legal, mesmo que, declarada como de RPPN;

- que a área total de reserva legal é o total da área coberta por vegetação nativa, exceto a área de preservação permanente, o que representa os 88,2923 hectares glosados pela Receita Federal;

- que mesmo sem a averbação da reserva legal às margens das matrículas e mesmo que não seja entregue o Ato Declaratório Ambiental ao IBAMA já há jurisprudência indicando que isto não é impeditivo para a isenção da tributação;

No tocante ao laudo de avaliação do imóvel apresentado em sede de impugnação e rejeitado pela DRJ o recorrente esclarece:

- que promover uma avaliação com elementos retroativos é de difícil coleta e que para solucionar a questão foi adotada a influência da variável TEMPO na formação do valor;

- que foram coletadas informações de preços de terras somente de negócios realizados-NR não se trabalhando com Opiniões-OP, o que demonstra mais consistência na apuração do VTN;

- que a pesquisa de preços de terras foi desenvolvida no município de Guaratuba onde se localiza o imóvel fiscalizado e no município de Matinhos, pertencente à mesma microrregião homogênea, apresentando características semelhantes em termos de localização solo, relevo e preços de terras;

- que tendo como parâmetro o quadro de distribuição das classes de capacidade de uso constante no laudo de avaliação, a valoração das terras do imóvel foi feita pela pesquisa de mercado para o imóvel paradigma com as devidas correções baseadas na relação de notas agronômicas;

- que quanto ao fato de serem pesquisados imóveis rurais com áreas inferiores ao imóvel fiscalizado, se homogeneizou o universo da pesquisa de informações, pois a prática mercadológica de terras rurais demonstra que os imóveis de dimensões menores têm valores relativos maiores e maior liquidez em relação àqueles de dimensões maiores;

- que está demonstrada nas fichas de pesquisa anexa ao laudo que os imóveis pesquisados são similares a propriedade fiscalizada, pois a maioria foi classificada como imóveis que predominam Classe de solo VII e VIII na classificação de Norton, pois assim foram homogeneizados através da Nota Agronômica de cada um deles e isso os eleva ao mesmo padrão de similaridade e dimensão;

- que o técnico responsável só não cumpriu o item- vistoria no imóvel previsto na ABNT, mas que utilizou todo aparato técnico, tais como imagens de satélite, cartas cartográficas, mapa do imóvel para dar o melhor reconhecimento possível de dados sobre a área fiscalizada;

- que aplicou-se o item 9.2.3.4 da ABNT para suprir a impossibilidade de vistoria, pois o imóvel é inacessível por meios normais;

- que o laudo preenche todos os requisitos e atributos exigidos para classificá-lo como de fundamentação II;

- que seja dado provimento às suas razões para julgar insubsistente o lançamento tributário pelos fundamentos demonstrados, tributando tão somente, se for o caso, a área de Mata Nativa ou de Reserva Legal de 88,2923 ha pelo valor devido de R\$ 441,62 para o exercício de 2005 e R\$ 524,42 para o exercício de 2006; acrescidos de multa e juros de mora.

É o relatório.

Voto

Conselheira Sheila Aires Cartaxo Gomes, Relatora.

Conhecimento

O recurso é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade, assim, dele tomo conhecimento.

Preliminares

Não foram alegadas questões preliminares no recurso voluntário.

Mérito

Área de Reserva Legal e Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)

De acordo com os demonstrativos do auto de infração de e-fls. 60/63 o recorrente declarou na DITR 2005 e 2006 respectivamente como as áreas de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) 193,6 ha e 242,0 ha, que foram glosadas pela fiscalização pela ausência de averbação tempestiva na matrícula do imóvel do termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental.

A decisão de primeira instância manteve a glosa das pretensas áreas, tendo em vista que não foi trazido para tal comprovação documentação que comprove o atendimento do requisito legal da averbação na matrícula do imóvel da ARL/RPPN no prazo regulamentar.

No recurso voluntário o recorrente segue sustentando que mesmo sem a averbação da reserva legal às margens das matrículas e mesmo que não seja entregue o Ato Declaratório Ambiental ao IBAMA já há jurisprudência indicando que isto não é impeditivo para a isenção da tributação.

Desta forma, entende que a área de 48,4000 hectares, ou seja, 20 % da propriedade deva ser computada como de reserva legal e que a área de 88,2923 hectares, excedente dos 20 %, deve ser computada também como de reserva legal, mesmo que, declarada como de RPPN.

Quanto à Área de Reserva Legal - ARL, há efetivamente um requisito específico para a sua exclusão da tributação do ITR, qual seja, a averbação no registro de imóveis competente, antes da ocorrência do fato gerador.

Tal obrigação encontra amparo na Lei nº 4.771, de 1965 (Código Florestal), com a redação dada pela Lei nº 7.803, de 1989. Destarte, ao fazer referência à Lei Ambiental, a Lei nº 9.393, de 1996, na verdade condiciona a exclusão da tributação da ARL – Área de Reserva Legal à averbação tempestiva no respectivo registro de imóveis.

Assim, a Lei n.º 4.771, de 1965 (Código Florestal), com as alterações da Lei n.º 7.803, de 1989, determinava a averbação da ARL Área de Reserva Legal, conforme a seguir:

Art. 16 (...)

§ 2.º A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Eis o entendimento do STJ a respeito do tema:

TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. ITR. ISENÇÃO. ART. 10, § 1º, II, a, DA LEI 9.393/96. AVERBAÇÃO DA ÁREA DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. ART. 16, § 8º, DA LEI 4.771/65.

1. Discute-se nestes embargos de divergência se a isenção do Imposto Territorial Rural (ITR) concernente à Reserva Legal, prevista no art. 10, § 1º, II, a, da Lei 9.393/96, está, ou não, condicionada à prévia averbação de tal espaço no registro do imóvel. O acórdão embargado, da Segunda Turma e relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques, entendeu pela imprescindibilidade da averbação.

2. Nos termos da Lei de Registros Públicos, é obrigatória a averbação "da reserva legal" (Lei 6.015/73, art. 167, inciso II, n.º 22).

3. A isenção do ITR, na hipótese, apresenta inequívoca e louvável finalidade de estímulo à proteção do meio ambiente, tanto no sentido de premiar os proprietários que contam com Reserva Legal devidamente identificada e conservada, como de incentivar a regularização por parte daqueles que estão em situação irregular.

4. Diversamente do que ocorre com as Áreas de Preservação Permanente, cuja localização se dá mediante referências topográficas e a olho nu (margens de rios, terrenos com inclinação acima de quarenta e cinco graus ou com altitude superior a 1.800 metros), a fixação do perímetro da Reserva Legal carece de prévia delimitação pelo proprietário, pois, em tese, pode ser situada em qualquer ponto do imóvel. O ato de especificação faz-se tanto à margem da inscrição da matrícula do imóvel, como administrativamente, nos termos da sistemática instituída pelo novo Código Florestal (Lei 12.651/2012, art. 18).

5. Inexistindo o registro, que tem por escopo a identificação do perímetro da Reserva Legal, não se pode cogitar de regularidade da área protegida e, por conseguinte, de direito à isenção tributária correspondente. Precedentes: REsp 1027051/SC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 17.5.2011; REsp 1125632/PR, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 31.8.2009; AgRg no REsp 1.310.871/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 14/09/2012.

6. Embargos de divergência não providos.

(REsp 1027051/SC, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/08/2013, DJe 21/10/2013)

No tocante à Reserva Particular do Patrimônio Natural, tal obrigação encontra amparo na Lei n.º 9.985, de 2000, bem como no Decreto n.º 1.922, de 1996, conforme a seguir:

Lei n.º 9.985, de 2000:

Art. 21. A Reserva Particular do Patrimônio Natural é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. (Regulamento)

§ 1o O gravame de que trata este artigo constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público, e **será averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis.**

Decreto n.º 1.922, de 1996:

Art 5º O proprietário interessado em ter reconhecido seu imóvel, integral ou parcialmente, como RPPN, deverá requerer junto à Superintendência do IBAMA na Unidade da Federação onde estiver situado o imóvel ou junto ao Órgão Estadual do Meio Ambiente - OEMA, acompanhado de cópias autenticadas dos seguintes documentos:

[...]

Art. 6º O órgão responsável pelo reconhecimento da RPPN, no prazo de sessenta dias, contados da data de protocolização do requerimento, deverá:

I - emitir laudo de vistoria do imóvel, com descrição da área, compreendendo a tipologia vegetal, a hidrologia, os atributos naturais que se destacam, o estado de conservação da área proposta, indicando as eventuais pressões potencialmente degradadoras do ambiente, relacionando as principais atividades desenvolvidas na propriedade;

II - emitir parecer, incluindo a análise da documentação apresentada e, se favorável, solicitar ao proprietário providências no sentido de firmar, em duas vias, o termo de compromisso, de acordo com o modelo anexo a este Decreto;

III - homologar o pedido por meio da autoridade competente;

IV - publicar no Diário Oficial ato de reconhecimento da área como RPPN.

1º Após a publicação do ato de reconhecimento, o proprietário deverá, no prazo de sessenta dias, promover a averbação do termo de compromisso, a que se refere o inciso II do art. 6º deste Decreto, no Cartório de Registro de Imóveis competente, gravando a área do imóvel reconhecida como Reserva, em caráter perpétuo, nos termos do que dispõe o art. 6º da Lei 4.771/65, a fim de ser emitido o título de reconhecimento definitivo.

2º O descumprimento, pelo proprietário, da obrigação referida no parágrafo anterior importará na revogação da portaria de reconhecimento. (grifei)

Não se trata, portanto, de simples formalidade ou de atividade meramente declaratória, mas sim da própria constituição das áreas, que inexistem antes que sejam promovidas as competentes averbações.

Entretanto, no caso em apreço, no que tange à ARL e RPPN o próprio recorrente afirma que não providenciou a averbação das áreas glosadas na matrícula do imóvel, o que inviabiliza a sua exclusão da tributação do ITR. Voto por manter a glosa apurada.

Valor da terra Nua

Quanto ao valor da terra nua originalmente declarado nos exercícios 2005/2006 de o laudo de avaliação apresentado foi desconsiderado pela fiscalização para fins de comprovação, tendo em vista não ter sido determinado o grau de precisão da apuração efetuada, sem apresentação de elementos obrigatórios para laudos com grau II de fundamentação conforme disposto no subitem 9.2.3.5 da Norma ABNT 14.653-3.

Tendo em vista a inexistência de elementos hábeis para comprovação dos valores declarados, o valor da terra nua relativo aos exercícios 2005 e 2006 foi arbitrado considerando as informações sobre preços de terras constantes do Sistema Integrado de Preços de Terra (e-fls. 16/19), para o Município de Guaratuba, conforme informado pela Secretaria Estadual de Agricultura considerando a Aptidão Agrícola – Terras Mistas Inaproveitáveis.

Em sede de impugnação o contribuinte apresenta novo laudo de e-fls 96/153, que foi rejeitado pela decisão recorrida em razão do não atendimento aos seguintes requisitos da NBR 14653-3:

I- Dos sete elementos de pesquisa de mercado apresentados, embora se afirme se tratar de dados contemporâneos, cinco deles se tratam de informações de negociações ocorridos em 2002 e dois deles em agosto e novembro de 2005.

II- Não se demonstrou a similaridade dos imóveis pesquisados com a propriedade fiscalizada.

III- Os elementos se referem a imóveis que não alcançam 20,0% da ATI do imóvel fiscalizado, não servindo para comparação.

A utilização da tabela SIPT, para verificação do valor de imóveis rurais, a princípio, teria amparo no art. 14 da Lei n.º 9.393, de 1996. Como da mesma forma, o valor do SIPT só é utilizado quando, depois de intimado, o contribuinte não apresenta elementos suficientes para comprovar o valor por ele declarado, da mesma forma que tal valor fica sujeito à revisão quando o contribuinte comprova que seu imóvel possui características que o distingam dos demais imóveis do mesmo município.

Passemos então a analisar as normas legais que tratam do tema posto.

O arbitramento do VTN, com base no SIPT - Sistema Integrado de Preços de Terras, está previsto no art. 14, da Lei n.º 9.393, de 1.996:

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 n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

Assim manifesta o art. 12 da Lei n. 8.629, de 1993:

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:

I valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) localização do imóvel;
- b) capacidade potencial da terra;
- c) dimensão do imóvel.

Com as alterações da Medida Provisória n.º 2.18.356, de 2001, a redação do art.12, da Lei n.º 8.629, de 1993, passou a ser a seguinte:

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;** (grifei)

III dimensão do imóvel;

IV área ocupada e ancianidade das posses;

V funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias,

Analisando os dois dispositivos acima, verifica-se claramente que o SIPT, para ser utilizado como parâmetro para o arbitramento, deve, necessariamente, levar em conta a aptidão agrícola.

No tocante ao VTN, independente dos argumentos da decisão recorrida quanto aos Laudos apresentados pela contribuinte e dos argumentos trazidos na defesa, fato é que esse Colegiado tem se posicionado no sentido de que, para fins de arbitramento do VTN com base no SIPT, este deve ser alimentado com dados sobre as aptidões agrícolas, e, neste caso foi arbitrado considerando as informações sobre preços de terras constantes do Sistema Integrado de Preços de Terra (e-fls. 16/19), para o Município de Guaratuba, conforme informado pela Secretaria Estadual de Agricultura considerando a Aptidão Agrícola – Terras Mistas Inaproveitáveis.

Pois bem. Observo que na fase de fiscalização o recorrente não apresentou laudo técnico na forma normatizada pela ABNT NBR 14.653-3, no entanto junto com a impugnação apresentou novo trabalho técnico, de forma mais elaborada, porém, ainda assim, não atendeu plenamente a norma técnica da ABNT NBR 14.653-3. Em sede de recurso, não apresenta novos documentos que corrijam as incorreções apontadas pela decisão recorrida e traz apenas considerações sobre a forma de cálculo utilizada nos laudos apresentados junto à impugnação.

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

Em relação a coleta de dados para elaboração do laudo, nota-se que requisitos exigidos NBR 14.653-3 não foram atendidos, uma vez que não comprovou ter buscado demonstrar possuir os dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado e contemporâneos com a data de referência da avaliação.

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.

B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com **atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;**

b) **que sejam contemporâneos.** Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é **desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos**, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser **atualizado mediante consulta direta à fonte**. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado. (grifei)

No tocante a alegação de que foram utilizados índices para correção de valores de mercado de 2002, a norma estabelece que devem ser usados dados contemporâneos, e na impossibilidade, é admitida a correção por índices resultantes de pesquisa de mercado. Pela análise dos dados utilizados no laudo, verifica-se que o VTN foi corrigido pelos índices da justiça cível, o que não se mostra adequado em relação ao que estipula a norma.

Além disso, os imóveis utilizados no comparativo não guardam similaridade com a propriedade fiscalizada, pois não alcançam 20,0% da área total do imóvel fiscalizado, não servindo como parâmetro de comparação.

Verifica-se, em suma, que o laudo de avaliação apresentou insuficiência de informações e não atendeu aos requisitos mínimos estabelecidos pela NBR, não sendo portanto apto a afastar o arbitramento efetuado pela fiscalização.

Conclusão

Ante ao exposto, voto negar provimento ao recurso.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Sheila Aires Cartaxo Gomes