



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13855.720011/2008-66
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2402-008.064 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 17 de janeiro de 2020
Recorrente ARMANDO DINIZ JUNQUEIRA
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Ano-calendário: 2005

NULIDADE - DO LANÇAMENTO - DO ENQUADRAMENTO LEGAL.

Não há qualquer irregularidade no enquadramento legal contido na Notificação de Lançamento, que aliado à perfeita descrição dos fatos, possibilitou a interessada exercer plenamente o contraditório, por meio da entrega tempestiva de sua impugnação, em que foram abordadas todas as matérias objeto de glosa.

ITR. VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). VALOR MÉDIO. APTIDÃO AGRÍCOLA. EXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE.

Mantém-se o arbitramento com base no SIPT, quando o VTN apurado observar o requisito legal da aptidão agrícola, e o recorrente deixar de refutá-lo mediante laudo de avaliação do Valor da Terra Nua do imóvel, emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, nos termos estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por voto de qualidade, em negar provimento ao recurso voluntário. Vencidos os conselheiros Gregório Rechmann Júnior, Renata Toratti Cassini, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos e Ana Claudia Borges de Oliveira, que deram provimento parcial ao recurso, reconhecendo o Valor da Terra Nua (VTN) de R\$ 5.364,93/ha, conforme laudo técnico apresentado. Designado para redigir o voto vencedor o conselheiro Francisco Ibiapino Luz.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Rafael Mazzer de Oliveira Ramos - Relator

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz - Redator designado

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Denny Medeiros da Silveira (Presidente), Márcio Augusto Sekeff Sallem, Gregório Rechmann Júnior, Francisco Ibiapino Luz, Ana Claudia Borges de Oliveira, Luis Henrique Dias Lima, Renata Toratti Cassini e Rafael Mazzer de Oliveira Ramos.

Relatório

Contra o Contribuinte foi lavrada a Notificação de Lançamento por meio do qual se exigiu o pagamento do ITR do Exercício 2005, acrescido de juros moratórios e multa de ofício, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda Invernada, com área de 2.459,1 hectares, NIRF 3.205.777-6, localizado no município de Orlândia/SP.

Constou da Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal a citação da fundamentação legal que amparou o lançamento do valor da terra nua declarado.

Cientificado do lançamento, o Contribuinte apresentou a impugnação e documentos tempestivamente, e requereu a improcedência do lançamento.

Em julgamento pela DRJ, a mesma entendeu pela manutenção do lançamento, julgando-o procedente, conforme ementa:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Exercício: 2005

NULIDADE.

Ausentes as hipóteses do art. 59 do Decreto nº 70.235/72 e cumpridos os requisitos contidos no art. 11 do mesmo Decreto, não prospera a alegação de nulidade do lançamento.

VALOR DA TERRA NUA.

A base de cálculo do imposto será o valor da terra nua apurado pela fiscalização, com base no SIPT, como previsto em Lei, se não existir comprovação efetiva que justifique reconhecer valor menor.

Impugnação Improcedente.

Crédito Tributário Mantido.

Inconformado, o Contribuinte interpôs recurso voluntário, acatando a r. decisão e protestou pela reforma da mesma.

É o relatório.

Voto Vencido

Conselheiro Rafael Mazzer de Oliveira Ramos, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade, devendo, portanto, ser conhecido.

Das Preliminares

Das Preliminares de Incompetência do Agente Fiscal e do Princípio da Autotutela

O Recorrente se insurge alegando incompetência funcional do agente fiscal para emitir juízo de matéria ambiental.

O questionamento sobre a capacidade do Auditor-Fiscal para analisar o laudo técnico de avaliação não procede, uma vez que, o Auditor-Fiscal tem preparo técnico-profissional para analisar, interpretar e entender documentos e relatórios com conteúdo administrativo, econômico, contábil, financeiro, jurídico entre outros de interesse tributários, inclusive o laudo de avaliação de imóveis, pois o seu espectro de conhecimento é multidisciplinar.

O laudo técnico, que por definição do item 3.29, da NBR 14652-1, trata-se de “Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653”, deve ser objetivo, claro e conclusivo. Portanto, após elaborado, o laudo técnico poderá ser utilizado como prova, como de fato está sendo neste caso, e deverá estar ao alcance e do entendimento de todas aquelas pessoas envolvidas no processo, inclusive do Auditor-Fiscal.

Neste aspecto, nota-se que o roteiro determinado pela NBR 14652-1 e pela NBR 14653-3 ABNT permitiu ao Auditor-Fiscal analisar o laudo e verificar se os requisitos exigidos pela norma para elaboração do referido laudo foram atendidos ou não, pois as NBR determinam padrões a serem seguidos para elaboração do laudo.

Assim, já que o processo seguiu os trâmites pertinentes, na medida em que a fiscalização atuou dentro da estrita legalidade e no limite institucional de sua competência, inclusive oportunizando ao contribuinte prestar as informações e esclarecimentos necessários a condução dos trabalhos fiscais, os quais não foram satisfatoriamente atendidos.

Dessa forma, rejeito o argumento de que o Auditor-Fiscal não tem capacidade técnica para analisar o laudo técnico.

Tocante a isso, vale ressaltar que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado fundamentos suficientes para proferir sua decisão. A apreciação e valoração das provas acostadas aos autos é de seu livre arbítrio, cuja decisão poderá ser fundamentada com outros elementos probatórios anexados aos autos que entenda suficientes à formação de sua convicção.

É nesse sentido, ao tratar da fundamentação das decisões judiciais com fulcro no art. 489, § 1º, do CPC/2015, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), *verbis*:

"O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada. STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), julgado em 8/6/2016 (Info 585)."

Por oportuno, cabe destacar ainda que, o CPC/2015, e por consequência os pronunciamentos dos tribunais superiores a ele referentes, são importantes fontes de direito subsidiárias a serem observadas no Processo Administrativo Fiscal. A esse respeito, trata o Acórdão 2402006.494, proferido por este órgão julgador:

PRELIMINAR. NULIDADE DA DECISÃO. ELEMENTOS PROBATÓRIOS SUFICIENTES. IMPOSSIBILIDADE.

Não há que se falar em nulidade da decisão por ter deixado de analisar documentos apresentados juntamente com a impugnação, quando o julgador da instância de piso fundamentou a sua decisão em outros elementos probatórios anexados aos autos e suficientes à formação de sua convicção.

O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelo impugnante, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. Na verdade, o julgador tem o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada.

Isto posto, rejeita-se reportada alegação de nulidade.

Do VTN do Imóvel Fiscalizado

Sobre o Valor da Terra nua, o Recorrente alega que a autoridade fiscal valeu-se de critérios subjetivos ao proceder ao arbitramento do valor da terra nua pela aplicação do SIPT, que, na verdade, trata-se de sistema supostamente estabelecido com base no artigo 14 da Lei nº 9.393/96.

Constata-se dos artigos 2º e 3º da Portaria SRF nº 447/02, que aprova o aludido sistema, que a RFB não franqueia o acesso ao contribuinte aos dados nele inseridos, o que impossibilita que ele confira as informações levantadas, os cálculos efetuados e se cumprem efetivamente os critérios legais, afrontando, assim, o princípio da legalidade e o próprio direito de defesa do contribuinte.

Neste ponto, entendemos que assiste razão ao Recorrente.

O SIPT - Sistema de Preços de Terras, como importante instrumento de atuação do Fisco na fiscalização do ITR, possui bases legais que justificam a sua existência, qual seja o artigo 14 da Lei nº 9.393/96.

Contudo, o fato de ter previsão em lei não significa, em absoluto, uma legitimidade incondicional. Muito ao contrário. A mesma lei que o legitima também prevê o seu regramento. Ou seja, os seus limites.

Nessa linha, o próprio regramento do Sistema de Preços de Terra - SIPT prevê que as informações que comporão o sistema considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, e o objetivo desse direcionamento, é, evidentemente, realizar o princípio da verdade material, tão caro ao Direito Tributário.

Assim é que para que dispõe o artigo 14, da Lei nº 9.393/96 o seguinte:

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.

O artigo 12, inciso II, § 1º, a Lei nº 8.629/93, assim prevê:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e ancianidade das posses;

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

§ 1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA.

§ 2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel.

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

Acontece que, no caso em concreto, conforme laudo técnico apresentado, o VTN é de R\$ 5.364,93 por hectare, conforme laudo (fl. 51).

Neste sentido, há que destacar que o laudo técnico preenche todos os requisitos legais exigíveis (profissional, ABNT e ART).

Neste sentido, julgo procedente em parte o recurso para atribuir o VTN a R\$ 5.364,93 por hectare, devendo-se refazer o cálculo.

Conclusão

Face ao exposto, voto no sentido DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso voluntário para determinar o recálculo do imposto tendo por base o VTN de R\$ 5.364,93 por hectare, conforme laudo.

(documento assinado digitalmente)

Rafael Mazzer de Oliveira Ramos

Voto Vencedor

Conselheiro Francisco Ibiapino Luz, Redator designado.

Peço especial vênica ao nobre Relator para discordar da alteração do VTN arbitrado, conforme abordagem sequenciada.

VTN - Arbitramento com base no Sistema de Preços de Terra - SIPT

A matriz legal que ampara reportado procedimento - arbitramento baseado nas informações do SIPT - está contida no art. 14, § 1º, da Lei nº 9.396, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12 da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Confira-se:

Lei nº 9.393, de 1996:

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela

instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios

Lei nº 8.629, de 1993 (antes da MP nº 2.183-56, de 2001):

Art. 12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

[...]

II valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

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

Lei nº 8.629, de 1993 (alterada pela MP nº 2.183-56, de 2001):

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I localização do imóvel

II aptidão agrícola;

III dimensão do imóvel;

IV área ocupada e antiguidade das posses;

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

[...]

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

No cumprimento do dispositivo legal supracitado, foi editada a Portaria SRF nº 447, de 28 de março de 2002, aprovando o Sistema de Preços de Terra (SIPT), que tem por objeto dispor os valores de terra necessários, quando for o caso, ao arbitramento do VTN. Sua alimentação se dará a partir dos levantamentos realizados pelas secretarias de agricultura estaduais ou municipais, levando-se em consideração as peculiaridades dos correspondentes imóvel e município pesquisados.

Registre-se que este Conselho vem decidindo pela possibilidade de utilização do VTN calculado a partir das informações do SIPT, quando observado o requisito legal da **aptidão agrícola** do referido imóvel e o Recorrente deixar de refutá-lo mediante **laudo de avaliação**, revestido de rigor científico suficiente a firmar a convicção da autoridade julgadora, devendo estar presentes os **requisitos mínimos** exigidos pelas normas técnicas (NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3), definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os quais destacamos na sequência.

NBR 14.653-1

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

3 Definições

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

3.29 laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem¹⁾.

[...]

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

7.4 Coleta de dados

[...]

7.4.1 Aspectos Quantitativos

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

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

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

7.4.3 Situação mercadológica

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

[...]

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

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

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

7.7.2 Diagnóstico do mercado

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

[...]

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

[...]

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

NBR 14.653-3

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

7 Atividades básicas

[...]

7.3.1 Caracterização da região

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

[...]

7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado

[...]

7.4.3 Levantamento de dados

[...]

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

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

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

[...]

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

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

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

[...]

7.4.3.8 Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

7.5 Diagnóstico do mercado

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

[...]

7.8 Identificação do valor de mercado

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

[...]

9 Especificação das avaliações

[...]

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

9.1.3 [...]

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

9.2 Quanto à fundamentação

[...]

9.2.3.5 É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

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

[...]

10 Procedimentos específicos

10.1 Terras nuas

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

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

[...]

11 Apresentação de laudos de avaliação

[...]

11.1 O laudo completo deve incluir:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou outro valor) e finalidade (exemplo: garantia, dação em pagamento, venda e compra) da avaliação;
- c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, ressalvas e fatores limitantes;
- d) roteiro de acesso ao imóvel:
 - planta esquemática de localização;
- e) descrição da região, conforme 7.3.1.

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

Por oportuno, releva registrar que este Conselho vem decidindo pela possibilidade de utilização do VTN, calculado a partir das informações do SIPT para imóveis localizados em determinado município, **quando observado o requisito legal da aptidão agrícola** do referido imóvel, o que se constata ter ocorrido (e-fl. 153).

Quanto a isso, considerando que o Recorrente, em sua peça recursal, basicamente reiterou os termos da impugnação apresentada, nada acrescentando de relevante para a solução da controvérsia, adoto os fundamentos da decisão recorrida, mediante transcrição de excertos do voto condutor, à luz do disposto no § 3º do art. 57 do Anexo II do RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343/2015, nestes termos:

[...]

O laudo apresentado pelo contribuinte em atendimento à intimação fiscal foi rejeitado pela autoridade; lançadora, que apontou deficiências nele encontradas quanto a não observar determinações contida em norma da ABNT e à coleta de valores utilizados como paradigmas. O VTN médio apurado com base nas DITRs processadas do mesmo município e Exercício, anteriormente citado, corrobora a conclusão da autoridade fiscal de que os valores considerados, como paradigmas no laudo técnico não refletem a realidade de mercado dos imóveis. O contribuinte não apresentou outro laudo para suprir as deficiências citadas na autuação. Para configurar um laudo com fundamentação e grau de precisão 11, como requerido pela autoridade fiscal, a NBR 14.653 da ABNT exige levantamento de elementos amostrais, com comprovação da situação de cada imóvel tomado como paradigma, tratamento estatístico, apresentação de fórmulas e dos parâmetros utilizados pelo profissional e outros itens necessários para configurar o rigor científico que se exige de trabalhos dessa natureza. Os dados de mercado coletados devem, ainda, se referir a imóveis localizados no município do imóvel avaliando, contemporâneos à data do fato gerador do ITR.

Acompanho o entendimento de que, no caso de partilha de bens em inventário, doação, averbação de constituição de usufruto e outras, cri] que se atribui valor de transação apenas para fins fiscais, esse valor não reflete, necessariamente, preço de mercado.

A tabela do Instituto de Economia Aplicada-IEA do Governo do Estado de São Paulo apresentada na impugnação indica os valores menor, maior e médio por hectare de terras de pastagem para a região do imóvel, respectivamente, de R\$ 4.132,23, R\$ 16.528,93 e R\$ 11.914,60. Como já salientado, a autoridade fiscal considerou o valor

médio para o lançamento e o impugnante pretende que seja aceito o informado no laudo técnico, amparado no menor valor divulgado pelo IEA, ignorando os valores médio e máximo. A utilização do imóvel, declarada na DITR e atestada no laudo técnico, não justifica reconhecer que o imóvel ora tributado possui VTN inferior ao da média dos imóveis da região e não há nos autos - comprovação de que o município do imóvel apresenta valor por hectare inferior ao dos demais.

Em cada exercício, a realidade circunstancial é diferente e, assim, o lançamento do imposto, de acordo com o Código Tributário Nacional — CTN, deve-se adequar à realidade da época em que se está tributando, conforme se depreende; do artigo 144 desse diploma legal.

Assim, apesar dos questionamentos do contribuinte, impõe-se reconhecer que não há nos autos comprovação efetiva que justifique reconhecer que o VTN efetivo do imóvel é menor do que o considerado pela fiscalização.

Quanto ao pedido para que as intimações sejam encaminhadas ao escritório do advogado, não há previsão legal para tanto, cabendo ao órgão lançador verificar se é possível cientificar também o representante do contribuinte.

Diante de todo o exposto, não havendo nos autos elementos suficientes para infirmar o lançamento, voto no sentido de julgar improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário.

Ante o exposto, nesta parte, nego provimento ao recurso interposto, mantendo o VTN arbitrado pela fiscalização.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Francisco Ibiapino Luz