



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13855.720097/2008-27
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2402-010.530 – 2ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 7 de outubro de 2021
Recorrente CICERO JUNQUEIRA FRANCO
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2005

VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT). LAUDO TÉCNICO. POSSIBILIDADE.

O arbitramento do VTN a partir do SIPT é meio hábil para definir o elemento central da base de cálculo do ITR. Contudo, o fato de ter previsão em lei não significa, em absoluto, uma legitimidade incondicional. A mesma lei que o legitima também prevê o seu regramento. Ou seja, os seus limites.

LAUDO DE AVALIAÇÃO. REQUISITOS ESSENCIAIS.

O Laudo Técnico de Avaliação tem como requisitos essenciais: a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e a memória de cálculo do tratamento dos dados.

A base de todo o processo de avaliação é a amostra, pois é a partir dela que se irá estimar o valor de mercado. O avaliador deve sempre utilizar dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, devendo cada elemento amostral guardar semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso voluntário e, por determinação do art. 19-E da Lei nº 10.522/2002, acrescido pelo art. 28 da Lei nº 13.988/2020, em face do empate no julgamento, dar-lhe provimento. Vencidos os Conselheiros Márcio Augusto Sekeff Sallem, Francisco Ibiapino Luz, Marcelo Rocha Paura e Denny Medeiros da Silveira, que negaram provimento ao recurso. Manifestou intenção de apresentar declaração de voto o Conselheiro Márcio Augusto Sekeff Sallem.

(documento assinado digitalmente)

Denny Medeiros da Silveira - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Ana Claudia Borges de Oliveira - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Ana Claudia Borges de Oliveira (Relatora), Denny Medeiros da Silveira (Presidente), Francisco Ibiapino Luz, Gregório Rechmann Junior, Marcelo Rocha Paura (suplente convocado), Márcio Augusto Sekeff Sallem, Rafael Mazzer de Oliveira Ramos e Renata Toratti Cassini.

Relatório

Trata-se de Recurso Voluntário em face do Acórdão que julgou improcedente a impugnação e manteve o crédito consignado na Notificação de Lançamento – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) – Exercício 2005 - no valor total de R\$ 49.670,96, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda Barreiro, com área de 1.358,5 ha., NIRF 0.772.802-6, localizado no município de Morro Agudo/SP.

O lançamento decorre da glosa parcial da área de benfeitorias declarada e da alteração do VTN do imóvel, com base no SIPT mantido pela Receita Federal, pelo fato de a autoridade fiscal ter considerado que o laudo técnico apresentado pelo contribuinte apresentava inconsistências e não atendia aos requisitos da norma da ABNT para comprovação do valor declarado.

A DRJ julgou a impugnação improcedente, nos termos da ementa abaixo:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR

Exercício: 2005

NULIDADE.

Ausentes as hipóteses do art. 59 do Decreto ri.' 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.

O contribuinte foi cientificado da decisão em 18/11/2010 (fl. 172) e apresentou Recurso Voluntário em 24/11/2010 (fls. 174 a 198) sustentando: a) em preliminar, a nulidade do lançamento por falta de amparo legal para exigência de Laudo conforme a NBR 14.653 da ABNT e necessidade de revisão do VTN lançado; b) no mérito, a validade do laudo de avaliação do VTN apresentado.

Os autos vieram para julgamento na Sessão de 06/10/2020, ocasião em que a 2ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 2ª Seção do CARF, acompanhando o entendimento desta Relatora, decidiu pela conversão do julgamento em diligência para a Unidade de Origem da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil anexar aos presentes autos a tela do SIPT utilizado para arbitrar o VTN, informando se a aptidão agrícola do imóvel foi considerada ou não (Resolução nº 2402-000.897 – fls. 211 a 213).

Em resposta, vieram aos autos as telas de fls. 221 a 223, bem como a informação da Unidade de Origem (fl. 224) de que a aptidão agrícola foi considerada para o lançamento.

Na sequência, os autos vieram a julgamento.

É o relatório.

Voto

Conselheira Ana Claudia Borges de Oliveira, Relatora.

Da admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade. Assim, dele conheço e passo à análise da matéria.

Das alegações recursais

1. Do Valor da Terra Nua – VTN

O recorrente sustenta que o Laudo apresentado para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de 2005 está em conformidade com o estabelecido na NBR 14.653 da ABNT e que é indevida a exigência de que tenha fundamentação e grau de precisão II, por falta de amparo legal.

A DRJ manteve o lançamento sob o fundamento de que, mesmo não havendo norma específica que determine a obrigatoriedade do contribuinte apresentar laudo técnico com grau de precisão e fundamentação II, esse é o instrumento mais indicado, e o contribuinte não atendeu a todos os seus requisitos, de modo que o Laudo apresentado não está apto para infirmar o valor apurado pela Fiscalização do VTN com base no SIPT.

Em relação ao arbitramento do VTN com base no SIPT, saliente-se que o valor declarado foi considerado subavaliado, por encontrar-se abaixo do valor de mercado, obtido com base em VTN por hectare, apontado no SIPT.

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 e os cálculos efetuados.

Nos termos dos arts. 14, § 1º, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, combinado com o art. 12, II, § 1º, da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, é de se aceitar o arbitramento pelo SIPT somente quando efetuado com utilização do VTN médio que leve em consideração também o fator de aptidão agrícola.

Lei 9.393/96

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 8.629/93

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:

II - aptidão agrícola;

(...)

§ 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.

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.

O arbitramento do VTN a partir do SIPT é meio hábil para definir o elemento central da base de cálculo do ITR. Contudo, o fato de ter previsão em lei não significa que os valores lá apontados têm presunção absoluta e não podem ser contraditados pelo contribuinte.

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.

O VTN ser contraditado a partir de laudo técnico que avalie a propriedade rural ou mesmo outro meio de prova que denuncie de forma clara o valor da propriedade, como a escritura de compra e venda da propriedade.

Conforme se extrai da decisão recorrida (fls. 208 e 209),

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 II, 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.

O Laudo Técnico de Avaliação tem como requisitos essenciais: a identificação e caracterização do imóvel avaliando, em que se descreve os aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, com a identificação das fontes e descrição dos imóveis da amostra coletada (no mínimo 5 elementos); a escolha e justificativa do método de avaliação utilizado; e a memória de cálculo do tratamento dos dados.

A base de todo o processo de avaliação é a amostra, pois é a partir dela que se irá estimar o valor de mercado. O avaliador deve sempre utilizar dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, devendo cada elemento amostral guardar semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

O Laudo Técnico de Avaliação (fls. 53 a 120), assinado pelo Engenheiro Agrônomo Paulo Daetwyler, CREA 0600523810, com ART registrada no CREA sob o nº 92221220080133982 (fls. 62 e 63), contém a identificação e caracterização do imóvel, a descrição de aspectos relevantes na formação do valor; a pesquisa realizada, a metodologia adotada para avaliação. Quanto ao Grau de Fundamentação e Precisão registra a seguinte tabela (fl. 76):

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

- PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TABELA 2 DA ABNT 14.653-3.

ITEM	PONTUAÇÃO
1	9
2	15
3	0
4	3
5	3
6	16
7	12
8	2
9	4
10	2
TOTAL	66

	GRAU
	II
LIMITE MINIMO	36
LIMITE MAXIMO	70
LIMITE ALCANÇADO DO LAUDO	66

- Dados de mercado = 13
- Dados efetivamente utilizados = 13
- Grau alcançado de fundamentação e precisão = II

E quanto ao valor da terra nua, traz o valor de R\$ 5.415,89, assim especificados (fls. 76 a 77):

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA.

Como o valor da terra nua por hectare em 01/01/2005 é de R\$ 5.415,89 (cinco mil quatrocentos e quinze reais e oitenta e nove centavos) e o imóvel tem como área total 1.358,5 hectares, seu valor total de terra nua é de R\$ 7.357.486,57 (sete milhões trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).

$$\text{Cálculo} = 1.358,5 \times \text{R\$ } 5.415,89 = \text{R\$ } 7.357.486,57$$

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA TRIBUTÁVEL.

Para a determinação do valor da terra nua tributável utilizamos a declaração do ITR 2.005 do contribuinte protocolada junto a Secretaria da Receita Federal, em anexo, a saber:

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL

Discriminação	ÁREA/ha
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	1358,5
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	31,5
ÁREA TRIBUTÁVEL	1.327,0
ÁREA OCUPADA COM BENFEITORIAS	70,9
ÁREA APROVEITÁVEL	1.256,1

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA UTILIZADA DO IMÓVEL

Discriminação	ÁREA/ha
PRODUTOS VEGETAIS	1.120,4
PASTAGENS	135,7
ÁREA UTILIZADA	1.256,1
GRAU DE UTILIZAÇÃO	100,0 %

14. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA TRIBUTADO PARA O ITR/2005**Dados apurados na avaliação:**

- Valor total do imóvel = R\$ 15.561.376,57
- Valor total das benfeitorias = R\$ 4.173.994,00
- Valor total das culturas e pastagens = R\$ 4.029.896,00
- Valor total da terra nua = R\$ 7.357.486,57

Para a determinação do valor da terra nua tributado utilizamos o programa do ITR/2005 gerado pela Secretaria da Receita Federal e inserimos os dados das tabelas anteriores e os dados de valores do imóvel acima apresentados (benfeitorias, culturas e pastagens, terra nua), o que resultou em um valor total do imóvel por nós apurado. Assim, o programa determinou um valor tributável de terra nua de R\$ 7.186.792,88 (sete milhões cento e oitenta e seis mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos).

15. DETERMINAÇÃO DO CÁLCULO DO IMPOSTO

E quanto à Avaliação utilizada, esclarece que o laudo foi elaborado em conformidade com a NBR 14653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II.

Confira-se (fls. 78 e 79):

17. AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do I.B.A.P.E - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, da N.B.R. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com fundamentação e grau de precisão II e com ART – Anotação de Responsabilidade Técnica registrada no CREA sob nº 92221220080134049.

O imóvel denominado Fazenda Barreiro, NIRF: 0.772.802-6, localizado no município de Morro Agudo – Estado de São Paulo, com área registrada de 1.358,5 ha, composta pela matrícula de nº 385, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Orlandia, Estado de São Paulo é por nós avaliado, para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, ou seja, VALOR DA TERRA NUA EM 01/01/2005, em R\$ 5.415,89 (cinco mil quatrocentos e quinze reais e oitenta e nove centavos) por hectare, o que perfaz um valor total de terra nua de R\$ 7.357.486,57 (sete milhões trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), resultando em um valor total da terra nua tributado de R\$ 7.186.792,88 (sete milhões cento e oitenta e seis mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos),

gerando um imposto devido de R\$ 21.560,37 (vinte e um mil quinhentos e sessenta reais e trinta e sete centavos), valores estes, determinantes para o cálculo do ITR de 2.005.

Este laudo contém 15 (vinte) páginas datilografadas e anexo 1, todas devidamente rubricadas, sendo esta última página datada e assinada.

São Paulo, 03 de Março de 2.008



Paulo Daetwyler Junqueira

Engenheiro Agrônomo – CREA nº 0600523810
Perito Federal junto a 1ª Vara – 11ª Subseção Judiciária – Marília/SP;
Perito Judicial convênio CREA/Ministério Público de São Paulo
Especialista em Avaliações Rurais pelo I.B.A.P.E.
Auditor Ambiental Internacional pela Eco- Management and Audit Scheme- EU

DOCUMENTOS ACOSTADOS:

1. 13 (treze) CERTIDÕES XEROCOPIADAS DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DAS COMARCAS DE SÃO JOAQUIM DA BARRA e ORLANDIA /SP REFERENTES AO ANO DE 2005;
2. ART-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA;
3. MATRÍCULA DO IMÓVEL
4. DECLARAÇÃO DO ITR 2005 DO CONTRIBUINTE, NIRF: 0772802-6

Em seguida, o Laudo traz como Anexo 1 – a Planilha de Cálculo do Valor Médio da Terra Nua (fls. 80 e 81) e junta os registros cartorários de diversos imóveis (fls. 84 a 120).

Diante do exposto, entendo que assiste razão ao recorrente devendo ser acatado o VTN declarado no Laudo de Avaliação, emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART, devidamente anotada no CREA, contendo os elementos de pesquisa identificados, a metodologia utilizada, demonstrando o valor fundiário do imóvel.

Conclusão

Diante do exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso voluntário nos termos acima delineados.

(documento assinado digitalmente)

Ana Claudia Borges de Oliveira

Declaração de Voto

Conselheiro Márcio Augusto Sekeff Sallem.

Em que pesem as sempre bem fundamentadas razões de decidir da Conselheira Relatora, dela divirjo.

Na Notificação de Lançamentos, e-fls. 2 a 7, a autoridade lançadora justifica por que desclassificou o Laudo de Avaliação apresentado pelo recorrente por não haver apresentado grau de fundamentação e precisão II.

A pesquisa de elementos comparativos apresentados não assegura a qualidade da amostra, conforme seção 7.4, 7.7 e 11.1 letra “h” da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, conforme as informações apresentadas a seguir (AMOSTRA - MATRÍCULA - INFORMAÇÃO FISCAL):

...

As amostras de 1 a 10 correspondem a propriedades muito pequenas, havendo uma discrepância muito grande entre a área do contribuinte, sendo que não foi utilizado o fator de dimensão de área. O laudo não demonstra se as amostras são de terras de campo, de menor valor, ou terras de cultura, de maior valor, e também não descreve o tipo de uso destas propriedades. As amostras 11 a 13 são de áreas um pouco maior, mas são todas similares, ou seja, é uma divisão amigável na qual foi utilizado um valor de transação menor que o valor de pauta mínimo para fins de cobrança de emolumentos.

Na amostra 1 o contribuinte utilizou o valor do imóvel, de menor valor, e não o valor do imóvel com quitação do título. Nas amostras 2 e 3 utilizou um valor muito inferior ao mínimo para cobrança de emolumentos, além de que, são similares, ou seja, mesmos compradores e vendedores. A amostra 4 em relação ao 5 e 9 e 10 em relação ao 8 também são similares, ou seja, mesmos vendedores, além de que o contribuinte utilizou o valor venal nas amostras 4 e 5, porque o valor informado da venda é muito baixo e esta discrepância inviabilizaria o uso destas amostras, pois o VTN/ha estaria fora do limite de variação de preço permitido.

O laudo também não comprova a especificação atingida, com relação ao grau de precisão, conforme seções 9.3 e 11.1 letras “i” e “1” da NBR 14.653-3. O contribuinte selecionou amostras que não refletem o real valor de sua propriedade, utilizando valores sem um padrão definido, ora o valor venal ora o valor da transação.

De acordo com o laudo apresentado o Valor da Terra Nua da Fazenda Barreiro é de R\$5.415,89/ha. Tal valor incorreu em subavaliação, considerando que 89,1% da área

aproveitável do imóvel destina-se ao cultivo de cana-de-açúcar e tendo em vista a grande demanda de terras para plantio de cana, tal valor de terra nua é incompatível com a realidade do mercado de terras na região do imóvel. Para confirmar tal incompatibilidade, basta consultar publicações oficiais de pesquisa de Valor de Terra Nua (VTN), como as realizadas e publicadas pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA), na qual o valor médio para terra de cultura de segunda em municípios da região de Morro Agudo no ano de 2005 é de R\$13.452,71/ha.

Do exposto, não consideramos as amostras selecionadas, desclassificamos o presente laudo e conforme art. 14 da Lei 9.393/96 em havendo subavaliação procedeu-se à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando as informações sobre preços de terras constantes do Sistema de Preços de Terra (SIPT), instituído pela Portaria SRF N° 447, de 28 de março de 2002, o qual está alimentado com os valores de terras e demais dados recebidos das Secretarias de Agriculturas das Unidades Federadas.

Portanto, considerando que o laudo de avaliação apresentado não seguiu as exigências, contidas no Termo de Intimação Fiscal nº 08123/00006/2008, não há como utilizá-lo para comprovação do Valor da Terra Nua declarado no Documento de Informação e Apuração do ITR Diat/2005. Desta forma, o Valor da Terra Nua foi arbitrado com base no menor valor médio de aptidão agrícola do município do imóvel, constante nas informações do SIPT, no valor de VTN/ha R\$11.914,60, conforme tela do SIPT abaixo:

(Grifei)

Na peça impugnatória, e-fls. 129 a 146, o contribuinte sedimenta seu inconformismo não nas razões que fundamentaram o lançamento, estas apenas circunda, mas na pretensa inexigibilidade de um Laudo de Avaliação com grau de fundamentação e precisão I:

Importante ressaltar que para comprovação de valores de imóveis rurais para fins tributários, a prescrição legal exige grau I de fundamentação. No item 10.12 as páginas 19, da Norma ABNT NBR 14.653-3, avaliação de bens Parte 3 imóveis rurais, assim preconiza: item 10.12 - Laudo técnico de constatação - A elaboração de laudos técnicos de constatação, para fins cadastrais e tributários, deve atender as prescrições desta Norma e ser enquadrada, no mínimo, no grau I de fundamentação.

...

B) Assim, assegura o auditor, os elementos comparativos não asseguram a qualidade da amostra, conforme seção 7.4 e 7.7. e 11.1 letra "h" da NBR 14.653-3 da ABNT.

Mas o que diz o item 7.4 da Norma?

b.1) item da norma 7.4.1 = planejamento da pesquisa = a amostra deve ser representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível semelhantes ao avaliando.

O que fez o avaliador?

Realizou pesquisa de mercado junto ao cartório de imóvel o esta assentado o registro do imóvel avaliando e em outro cartório pertencente a mesma região de influencia do imóvel avaliando.

b.2) identificação das variáveis do modelo

variável dependente = preço praticado nas transações realizadas e registradas em cartório.

variável independente = foi utilizado a capacidade de uso dos solos, localização, distancia, melhoramentos públicos.

b.3) levantamentos de dados = foram utilizados dados de mercado real, ou seja, transações registradas em cartório de registro de imóveis em data, contemporâneas à data de referencia da avaliação.

Mas o que diz o item 7.7 da Norma?

b.4) Tratamento de dados = os dados foram tratados por fatores; são confiáveis pois são informações oficiais de cartórios de registros de imóveis, entidade de fé pública, amparada legalmente, onde são assentados os registros dos imóveis rurais em todo o país; com 13 informações pesquisadas e utilizadas, superior as 5 informações exigidas na norma; todas as informações são do mesmo município do imóvel, desta forma, semelhantes ao imóvel objeto da avaliação no que diz respeito a sua localização, destinação e capacidade de uso das terras.

Numero de dados utilizados = a norma solicita 05 dados de mercado efetivamente utilizados do rol apresentado. DADOS UTILIZADOS = 13.

Mas o que diz o item 11.1 letra “i” e “l” da Norma?

b.5) Letra “i” = a memória de calculo foi realizada e está realizada na pagina 17 do laudo de avaliação.

Letra “l” = especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão = todas foram realizadas sendo que a especificação da avaliação constam nas paginas de 02 a 05 e o grau de fundamentação e precisão estão na pagina 11 e 12.

...

Também, a exigência da prova do valor da terra nua conforme norma NBR 14.653 da ABNT, com fundamentação e grau de precisão II não têm previsão legal e pior, é baseada numa verdade absoluta que não é verdade. No item 10.12 as paginas 19, da Norma ABNT NBR 14.653-3, avaliação de bens Parte 3 imóveis rurais, assim preconiza: item 10.12 – Laudo técnico de constatação - A elaboração de laudos técnicos de constatação, para fins cadastrais e tributários, deve atender as prescrições desta Norma e ser enquadrada, no mínimo, no grau I de fundamentação.

(Grifo do original)

Apesar dos esforços do contribuinte, para comprovar o valor da terra nua declarado ele deverá apresentar laudo de avaliação do valor da terra nua do imóvel emitido por engenheiro agrônomo ou florestal, conforme estabelecido na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT com grau de fundamentação e precisão II, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo preferivelmente pelo método comparativo de mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas (exatorias) ou Municipais, assim como aquelas efetuadas pela Emater, apresentando os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Tais documentos devem comprovar o VTN na data de 1º de janeiro de 2005, a preço de mercado.

Além disso, o contribuinte não enfrenta, frontalmente, os motivos por que o Laudo de Avaliação fora desclassificado. Apenas realiza ilações, que não se confundiriam com a impugnação expressa desse ponto. Veja como a autoridade julgadora de primeira instância decidiu:

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 II, 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.

No recurso voluntário, o contribuinte apenas reiterou as razões já deduzidas na impugnação.

Com efeito, ao não impugnar as razões que levaram à desclassificação do Laudo de Avaliação apresentado sem que houvesse a apresentação de Laudo substitutivo que suprisse as deficiências apontadas ou a argumentação contrária a estes pontos, não vejo existirem dúvidas de que o procedimento da autoridade lançadora, que arbitrou o valor da terra nua pelo SIPT, está adequado e é o que melhor reflete esse valor para fins de cálculo do ITR.

Conclusão

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Márcio Augusto Sekeff Sallem