



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

**Processo nº** 13855.720198/2009-89  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2801-003.284 – 1ª Turma Especial  
**Sessão de** 19 de novembro de 2013  
**Matéria** ITR  
**Recorrente** LÚCIA DINIZ JUNQUEIRA NOVAES  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2005

**ARGÜIÇÃO DE NULIDADE. AUTO DE INFRAÇÃO.**

Demonstrado que não houve qualquer violação ao disposto nos artigos 10 e 11 do Decreto nº 70.235/72, que regulamenta o Processo Administrativo Fiscal - PAF, assim como ao disposto no artigo 142 do Código Tributário Nacional - CTN, não cabe a argüição de nulidade do lançamento, ou do procedimento fiscal que lhe deu origem.

**CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA.**

Caracterizado nos autos que o contribuinte teve ampla oportunidade, tanto durante a fase procedimental, quanto na fase litigiosa, de se manifestar e apresentar a documentação solicitada e tudo o que mais pretendesse, é de se afastar as alegações de cerceamento do direito à ampla defesa e ao contraditório.

**VALOR DA TERRA NUA (VTN). ARBITRAMENTO.**

O lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal, as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel; devendo prevalecer sempre que o contribuinte deixar de comprovar o VTN informado no DIAT, por meio de laudo de avaliação, elaborado nos termos da NBR-ABNT 14653-3.

Recurso Voluntário Negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 11/12/2013 por CARLOS CESAR QUADROS PIERRE, Assinado digitalmente em 11/

12/2013 por CARLOS CESAR QUADROS PIERRE, Assinado digitalmente em 23/12/2013 por TANIA MARA PASCHOAL

IN

Impresso em 17/02/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar de nulidade e, no mérito, negar provimento ao recurso. Votou pelas conclusões o Conselheiro Marcio Henrique Sales Parada. Ausente, momentaneamente, o Conselheiro José Valdemir da Silva.

*Assinado digitalmente*

Tânia Mara Paschoalin – Presidente.

*Assinado digitalmente*

Carlos César Quadros Pierre - Relator.

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Tânia Mara Paschoalin, José Valdemir da Silva, Ewan Teles Aguiar, Carlos César Quadros Pierre, Marcelo Vasconcelos de Almeida e Marcio Henrique Sales Parada.

## Relatório

Adoto como relatório aquele utilizado pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento, 1ª Turma da DRJ/CGE (Fls. 61), na decisão recorrida, que transcrevo abaixo:

### *Lançamento*

*Trata o presente processo de impugnação à exigência formalizada mediante notificação de lançamento nº de f. 01-05, através do qual se exige o crédito tributário R\$ 48.802,03, assim discriminado:*

| <b>Rubrica</b>                                                      | <b>Valor (R\$)</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Imposto Territorial Rural - Suplementar<br/>Cód Receita 7051</i> | <i>21701,37</i>    |
| <i>Juros de mora (calculados até 21/10/2009).</i>                   | <i>10824,64</i>    |
| <i>Multa de Ofício</i>                                              | <i>16276,02</i>    |
| <b>Valor do crédito tributário apurado</b>                          | <b>48.802,03</b>   |

*A exigência se refere ao Imposto Territorial Rural - ITR do exercício 2005, incidente sobre o imóvel rural denominado Fazenda Ponte Funda, com área total de 1.163,7 ha., Número de Inscrição - NIRF 5.634.421-0, localizado no município de São Joaquim da Barra - SP.*

*De acordo com o relatório fiscal, o lançamento decorreu das seguintes infrações:*

*Área de benfeitoria não comprovada: após regularmente intimado, o contribuinte não comprovou a área declarada de benfeitorias úteis e necessárias destinadas à atividade rural. Em razão disso, foi glosada a área de 92,5 ha. Declarada como área ocupada com benfeitorias úteis e necessárias, destinadas à atividade rural.*

*Valor da Terra Nua - VTN não comprovado: após regularmente intimado, o contribuinte não comprovou por meio de Laudo de Avaliação de imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, o valor de terra nua declarado. Em razão disso, o VTN declarado foi substituído pelo VTN constante do Sistema de Preços de Terras da Secretaria da Receita Federal - SIPT.*

*Em razão do constatado, foi efetuado lançamento do imposto, acrescido de juros moratórios e multa de ofício.*

*O sujeito passivo foi cientificado por aviso de recebimento postal em 31/11/2009, conforme consta da f. 27.*

#### *Impugnação*

*Em 04/12/2009 a interessada, representada por advogado qualificado nos autos, apresentou impugnação, f. 28-39, e, após relatar os motivos da autuação, passou a tecer suas alegações, cujos pontos relevantes para a solução do litígio são:*

*Preliminarmente, alega invalidade do lançamento por cerceamento de defesa, afronta ao princípio da legalidade e ausência de motivação, considerando que:*

*i) não existe respaldo legal para se exigir que o ITR seja declarado com base em laudo de avaliação de imóvel ou, alternativamente, com base em avaliações efetuadas pelas Fazendas Públicas Estaduais ou Municipais ou pela EMATER;*

*ii) no lançamento não consta o motivo pelo qual não foi declarado legítimo o valor da terra nua declarado pela interessada, avaliado com base no valor estabelecido pelo Município de São Joaquim da Barra para fins de apuração do ITBI.*

*iii) o lançamento realizado com base em dados consignados no SIPT se configura em lançamento por presunção, cujo critério não é admitido pelo sistema jurídico tributário.*

*No mérito, alega que:*

*i) o valor da terra nua declarado na DITR não foi subavaliado, uma vez que o valor da terra nua adotado na DITR é o valor venal apurado pelo Município de São Joaquim da Barra para fins de cálculo do ITBI, atualizado com base nos índices oficiais (IGPM e IPCA), cujo critério não é vedado pela legislação do ITR.*

*ii) é impossível elaborar laudo de avaliação retroativo ao exercício em questão porque as condições do imóvel, bem como*

*as do mercado imobiliário, sofreram relevantes modificações com o passar do tempo.*

*Pedido*

*Com base no exposto pede a nulidade do lançamento, e, subsidiariamente, o cancelamento do crédito tributário lançado. Protesta pela posterior juntada de documentos e pela realização de perícias e diligências.*

Passo adiante, a 1ª Turma da DRJ/CGE entendeu por bem julgar a impugnação procedente em parte, em decisão que restou assim ementada:

*NIRF: 5.634.421-0 - Fazenda Ponte Funda*

*VALIDADE DO LANÇAMENTO.*

*Não há nulidade do lançamento quando não se configura óbice à defesa ou prejuízo ao interesse público.*

*DILAÇÃO PROBATÓRIA. PEDIDO DE PERÍCIA.*

*Em regra, a prova documental deve ser apresentada juntamente com a impugnação, sob pena de preclusão, com exceção das hipóteses do § 4º do art. 16 do Decreto n.º 70.235/1972.*

*Não é conhecido o pedido de perícia desacompanhado de indicação do perito, dos motivos do pedido e da formulação dos quesitos.*

*VALOR DA TERRA NUA E IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.*

*O valor venal de bem imóvel rural fixado para fins de apuração do ITBI, notadamente quando baseado em indexador da economia, não é prova eficaz do valor de mercado do bem porque não atende os requisitos de avaliação de imóveis rurais previstos na NBR 14653-3.*

*VALOR DA TERRA NUA. PROVA.*

*O valor da terra nua, apurado pela fiscalização em procedimento de ofício nos termos do art. 14 da Lei 9.393/96, não é passível de alteração quando o contribuinte não apresenta elementos de convicção que justifiquem reconhecer valor menor.*

Cientificada em 15/06/2011 (Fls. 73), a Recorrente interpôs Recurso Voluntário em 13/07/2011 (fls. 86) e (fls. 74 a 85), argumentando em síntese:

*(...)*

*Ocorre que, ao contrário do aduzido no v. acórdão, o lançamento está eivado de vícios que culminam na sua nulidade. Senão vejamos.*

*Segundo o Auto de Infração e o v. acórdão recorrido, a exigência de ITR decorre da divergência entre o VTN declarado*

*pela Recorrente em relação ao valor arbitrado pela autoridade fiscal, com base no SIPT. Este procedimento decorreria da falta de apresentação de laudo de avaliação por parte da Recorrente, quando intimada para tanto.*

*A exigência de laudo de avaliação, entretanto, não encontra respaldo legal tendo a D. Autoridade Fiscal, bem como o v. acórdão recorrido, exigido sua apresentação com base em Nota Técnica emitida pela ABNT, a saber, a NBR 14.653, i.e., sem amparo em lei que preveja tal procedimento.*

*De fato, a Lei nº 9.393/96 não estabelece como requisito para o lançamento do ITR a necessidade do contribuinte se valer de laudo de avaliação elaborado por engenheiro agrônomo ou florestal registrado no CREA. Exigir tal laudo para a comprovação dos dados utilizados no lançamento do ITR é, em suma, ilegal.*

*(...)*

*A ausência de laudo de avaliação, contudo, não significa dizer que a Recorrente subavaliou ou prestou informações inexatas ao Fisco em relação ao VTN.*

*Com efeito, quando intimada para apresentar laudo, a Recorrente alegou a impossibilidade de tal apresentação, bem como indicou que o VTN declarado decorria de avaliação realizada pela Prefeitura Municipal de São Joaquim da Barra — SP, para fins de apuração do ITBI.*

*Trata-se de índice oficial, emitido pela Fazenda Pública do Município em questão, pelo que não poderia ter sido desconsiderada pelo v. acórdão recorrido como se fosse imprestável, conforme será demonstrado em tópico próprio mais adiante.*

*Em que pese se tratar de índice oficial proferido por ente público, o v. acórdão, assim como o agente fiscal, simplesmente deixou de demonstrar sua ilegitimidade para se calcular o VTN, passando, arbitrariamente, a exigir o ITR com base no VTN constante do SIPT.*

*Noutras palavras, não obstante a ilegalidade de se exigir laudo de avaliação para a declaração de ITR, o v. acórdão coadunou com o auto de infração que afronta o princípio da motivação, pois descartou o índice oficial adotado pela Recorrente sem demonstrar sua improcedência.*

*E nem se alegue que o ônus da prova é do contribuinte, uma vez que o ITR está sujeito ao lançamento por homologação, devendo o Fisco rever a conduta do contribuinte e, se for o caso, demonstrar a inexatidão das informações prestadas pela Recorrente em sua DITR. O acórdão recorrido e a autuação tentam, nesse passo, inverter de forma descabida o ônus da prova.*

*Destarte, é cediço que a exigência de laudo de avaliação sem previsão legal, bem como a recusa do VTN declarado pela Recorrente com base em índice oficial, afrontam os princípios da legalidade estrita e motivação administrativa, assim como cerceia o direito de ampla defesa e contraditório da Recorrente.*

*Por estas razões, deve ser reformado o v. acórdão para que seja julgada procedente a Impugnação apresentada pela Recorrente, cancelando-se o auto de infração combatido.*

## *II.2 - Da improcedência do lançamento*

*Caso não se entenda pela nulidade do lançamento, conforme acima aduzido, o que admite ad argumentandum tantum, é de se demonstrar que o v. acórdão merece ser reformado, também, no mérito.*

*Assim, é certo que a Recorrente se pautou nos estritos limites legais para a avaliação do imóvel, declaração do VTN, benfeitorias e, por fim, pagamento do ITR e entrega da DITR.*

### *II.2.a - Do VTN declarado pela Recorrente*

*(...)*

*Se há uma pauta fixa de valores elaborada pela Receita Federal, que será sobreposta a eventual VTN declarado pelo contribuinte que seja inferior a essa pauta (mesmo que se valha de informações expedidas pelo Poder Público), qual a razão do lançamento se dar pela modalidade de homologação?*

*Se as declarações em valores inferiores, muito embora válidas, serão desconsideradas, o que estará ocorrendo é um verdadeiro lançamento de ofício pela Autoridade Fiscal, e o que é pior, com base em presunções, como uma pauta fiscal. A diferença é que, neste caso, o lançamento de ofício já será feito acrescido de multas e juros, onerando ainda mais o contribuinte.*

*A duas, pois o Fisco está exigindo que o contribuinte comprove, mediante laudo de avaliação, que suas declarações são fidedignas, ao passo que a sistemática do lançamento por homologação determina que o Fisco averigüe a veracidade das informações, podendo, no máximo, exigir os documentos que o contribuinte seja obrigado a guardar por força de lei, o que não ocorre com o laudo de avaliação, que, conforme visto, não tem previsão legal.*

*Igualmente, o Fisco está exigindo que a Recorrente comprove que os índices oficiais, elaborados pelo Município de São Joaquim da Barra - SP para fins de cálculo do ITBI, são válidos.*

*Não obstante a Recorrente tenha demonstrado que se valeu de tal parâmetro, atualizando-o conforme os índices oficiais, o v. acórdão simplesmente o desconsiderou, alegando que o valor está expresso em Ufir e que "a alteração nos valores dos preços de terras não guarda relação com índices inflacionários e financeiros".*

*Nada mais absurdo, tendo em vista que o valor de referência do ITBI, conforme dispõe a própria legislação tributária, é o valor venal do imóvel, seja ele rural, seja ele urbano. A simples expressão desse valor em Ufir não o faz deixar de representar o valor de mercado do imóvel. O fato da Ufir ter sido extinta não impede sua atualização para valor presente.*

#### *II.2.b – Da inexigibilidade do Laudo de Avaliação*

*(...)*

*A exigência, como mencionado acima, é completamente desamparada de fundamentação legal. Além disso, tal qual demonstrado, é completamente incompatível com a sistemática do lançamento por homologação, pois exige que a DITR apresentada pelo contribuinte todos os anos sempre vá acompanhada de laudo de avaliação.*

*Some-se a isso o fato de que a Recorrente se pautou em valores de referência para o ITBI do Município de São Joaquim da Barra - SP, o que atribui veracidade e legalidade à declaração da Recorrente, que se utilizou de valor divulgado por Fazenda Pública (ente dotado de fé pública), tal qual exige a própria NBR 14.653 da ABNT.*

*Já em relação às benfeitorias, competiria ao Fisco, em procedimento de avaliação da veracidade das informações prestadas pelo Contribuinte, verificar se estas efetivamente correspondem ao que foi declarado. Não pode, contudo, exigir documento não previsto em lei e que influirá na esfera patrimonial da Recorrente.*

*Assim, não merece prosperar o v. acórdão recorrido, já que o procedimento adotado pela Recorrente está amparado de legalidade e razoabilidade.*

*É o Relatório.*

### **Voto**

Conselheiro Carlos César Quadros Pierre, Relator.

Conheço do recurso, posto que tempestivo e com condições de admissibilidade.

Cuida o presente lançamento de falta de comprovação das áreas de benfeitorias e da alteração procedida pela fiscalização do VTN declarado de R\$ 5.11500 o ha para o VTN arbitrado de R\$ 11.914,60 o ha.

A contribuinte combateu o lançamento com a alegação de nulidade e com apresentação de Decretos Municipais que fixam os valores do ITBI para os imóveis.

Preliminarmente, da análise dos autos, depreende-se que não assiste razão à recorrente na pretendida nulidade do auto de infração, em razão de exigência da laudo de avaliação do imóvel para a comprovação do VTN declarado.

O auto de infração em questão se revestiu de todas as formalidades legais previstas pelo art. 10 do Decreto nº 70.235, de 1972, com as alterações introduzidas posteriormente.

E nesse ponto, destaque-se, por relevante, que os fundamentos fáticos e legais utilizados pela autoridade fiscal para efetuar o lançamento em apreço estão todos expressos na peça de autuação, não havendo que se cogitar em ofensa ao princípio da verdade material face à motivação posta na autuação, nem tampouco em desrespeito às disposições dos artigos 10 e 11 do Decreto nº 70.235/72.

Ademais, filio-me ao posicionamento do Ilustre condutor do Acórdão recorrido, que assim se manifestou; *in verbis*:

*Os dados tributários declarados dependem de prova, a critério da autoridade fiscal, uma vez que todas as informações prestadas na Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR estão sujeitas à verificação.*

*A questão da prova do valor da terra nua e das benfeitorias é resolvida pela adoção das normas que regem o sistema de provas do ordenamento jurídico pátrio, portanto, são permitidos todos os meios de prova admitidos em direito.*

*É claro que o grau de eficácia da prova varia em função da relação que ela possui com o fato probando.*

*Quanto ao tema em questão, é certo que a prova, para que seja eficaz, deve estar apta a demonstrar o valor de mercado do imóvel e gerar, no julgador, confiança nos dados apresentados.*

*O instrumento oficial para tanto é o laudo de avaliação 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 ou, alternativamente, as avaliações efetuadas pelas Fazendas Públicas.*

*Salvo prova em contrário, o acesso a esses documentos, pelo sujeito passivo, é plenamente possível, notadamente quando ele tenha sido especificamente intimado a apresentá-los, como ocorreu no caso, o que é comprovado à vista do Termo de Intimação Fiscal juntado aos autos.*

*Em suma, a exigência do laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado ou de documento de avaliação das Fazendas Públicas, a título de prova de valor de mercado de imóvel rural, é corolário do sistema de provas previsto no ordenamento jurídico brasileiro. (pág. 65 dos autos)*

Assim, não vislumbro no presente processo vícios que dêem causa à nulidade pretendida, razão pela qual rejeito as preliminares de nulidade suscitadas pela recorrente.

No mérito, cumpre esclarecer que o lançamento de ofício deve considerar, por expressa previsão legal, as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT.

Inicialmente, é importante trazer à colação o disposto na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 14, § 1º, *in verbis*:

*Lei nº 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.*

Por sua vez, à época da edição da Lei nº 9.393, de 1996, a Lei nº 8.629, de 1993, art. 12, §1º, inciso II estabelecia:

*Lei nº 8.629/93*

*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.*

*§ 2º Os dados referentes ao preço das benfeitorias e do hectare da terra nua a serem indenizados serão levantados junto às Prefeituras Municipais, órgãos estaduais encarregados de avaliação imobiliária, quando houver, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, e através de pesquisa de mercado.*

Registre-se que a partir de 2001, a redação do art. 12 da Lei nº 8.629 passou a ser a seguinte:

*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: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*I-localização do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*II-aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*III-dimensão do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*IV-área ocupada e ancianidade das posses; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*V-funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§1ºVerificado 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. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§2ºIntegram 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. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

*§3ºO Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela super avaliação comprovada ou fraude na identificação das informações. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

Ante à legislação acima transcrita, depreende-se que, nos casos de subavaliação do VTN, o lançamento de ofício deve considerar as informações constantes do Sistema de Preços de Terra, SIPT, referentes a levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, que considerem a localização do imóvel, a capacidade potencial da terra e a dimensão do imóvel.

No caso em tela, portanto, foi correta e legalmente utilizadas as informações do SIPT para o levantamento do VTN.

Tenho ainda o entendimento de que, para afastar o critério de arbitramento adotado no lançamento, a contribuinte teria de provar que as condições do imóvel, ao tempo da ocorrência do fato gerador, o diferenciava da média dos demais imóveis do município de sua

localização, justificando assim a aplicação de um VTN tributável inferior ao previsto na legislação.

Para tanto, é ineficaz a avaliação instituída em ato municipal, seja para fins de incidência de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI ou não, porque ela é genérica.

Outrossim, os preços estabelecidos em UFIR ou UFESP não servem como critério de valor de mercado porque estes não guardam relação com os índices inflacionários e financeiros.

Os valores dos preços de imóveis possuem características peculiares e sua variação depende de fatores como localização, oferta e procura, dentre outros. Ocorre de o preço de mercado subir mais, ocasionalmente menos e, ainda, por vezes, caminhar em direção oposta aos demais indexadores da economia.

Para comprovar o valor da terra nua do imóvel o interessado deveria valer-se de Laudo Técnico de Avaliação revestido de rigor científico suficiente a firmar a convicção da autoridade tributária, devendo estar presentes os requisitos mínimos exigidos pela norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, notadamente o disposto no item 9.2.3.5, abaixo:

*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.*

A recorrente, apesar da observação da DRJ sobre a necessidade de apresentação Laudo Técnico de Avaliação com os requisitos mínimos exigidos pela norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, apresenta em seu recurso apenas os mesmos decretos que estabelecem os preços para efeito de ITBI.

Deste modo, entendo como a DRJ, que o contribuinte não apresentou prova suficiente para afastar o arbitramento do VTN.

Ante tudo acima exposto e o que mais contam nos autos, voto por rejeitar a preliminar suscitada, e, no mérito, por negar provimento ao recurso.

*Assinado digitalmente*

Carlos César Quadros Pierre

Processo nº 13855.720198/2009-89  
Acórdão n.º **2801-003.284**

**S2-TE01**  
Fl. 99

---

CÓPIA