



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13855.720163/2008-69
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2202-007.049 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 3 de agosto de 2020
Recorrente ENEIDA ASSAD BARBAR
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR)

Exercício: 2004

VALOR DA TERRA NUA. ARBITRAMENTO. SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS. SIPT. APTIDÃO AGRÍCOLA. POSSIBILIDADE.

O lançamento que tenha alterado o Valor da Terra Nua declarado, utilizando valores de terras constantes do SIPT é passível de modificação se forem oferecidos elementos de convicção, embasados em Laudo Técnico, elaborado em consonância com as normas da ABNT.

O laudo que apresente valor de mercado diferente ao do lançamento, deve demonstrar dados de mercado de imóveis com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado (inclusive quanto à área do imóvel), com diversificação das fontes de informações, identificação e descrição objetiva das características relevantes dos dados de mercado coletados, como também, informações sobre a situação mercadológica relativas à oferta e tempo de exposição da oferta.

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

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

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso para reconhecer 178,4 ha declarados a título de área de reserva legal.

(documento assinado digitalmente)

Ronnie Soares Anderson - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Mário Hermes Soares Campos - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Mário Hermes Soares Campos (relator), Martin da Silva Gesto, Ricardo Chiavegatto de Lima, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Caio Eduardo Zerbeto Rocha, Leonam Rocha de Medeiros, Juliano Fernandes Ayres e Ronnie Soares Anderson (Presidente).

Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão prolatada no Acórdão n.º 04-22.061 da 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (DRJ/CGE), datada de 8 de outubro de 2010, que julgou improcedente a impugnação de Auto de Infração relativo a lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), no valor de R\$ 46.630,67.

Na “Descrição dos Fatos e Enquadramento(s) Legal(is)” esclarece a autoridade fiscal lançadora, que após regularmente intimado, o contribuinte não comprovou a isenção da área declarada a título de reserva legal no imóvel rural, assim como, não comprovou por meio de Laudo de Avaliação do imóvel, conforme estabelecido na NBR 14.653-3 da ABNT, o valor da terra nua declarado.

Ainda conforme a descrição dos fatos, durante o procedimento de fiscalização, mediante intimação, a contribuinte apresentou: cópias de Atos Declaratórios Ambientais (ADA's), as matrículas n.ºs 43.151 e 43.152 com as áreas de preservação permanente averbadas, mapa e o Laudo de Avaliação de Propriedade Rural. Ocorre que, em relação as áreas isentas, foram apresentados: um Ato Declaratório Ambiental (ADA) de 1998 de uma propriedade com NIRF e cadastro do Incra diferentes da Fazenda Reunidas Duas Irmãs (objeto da presente autuação) e um outro ADA do imóvel protocolado em 18/11/2008, não tendo sido apresentado o ADA de 2004. Também não foi apresentado nenhum documento nos termos do art. 20, § 4º da Lei 4.771/1965, com redação dada pela MP n.º 21.66-67/2001, sendo assim glosada a área de 178,40 hectares informada na DIAT/2004 como área de preservação permanente.

Com relação à comprovação do Valor da Terra Nua (VTN), verificou-se que a pesquisa de elementos comparativos apresentados não assegura a qualidade da amostra, conforme assim descrito nas fls. 3/4:

Analisando o presente laudo, verificamos que a pesquisa de elementos comparativos apresentados não assegura a qualidade da amostra, conforme seção 7.4 e 7.7 (especialmente o item 7.7.2.2), 9.2 e 9.3 da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT.

As áreas das seis propriedades descritas pelas escrituras de venda e compra são bem pequenas (4,84 ha e 60,50 ha) em relação a do contribuinte (648,70 ha). Não há descrição da utilização das propriedades informadas, ou seja, para pecuária de menor valor ou para a prática de agricultura, de maior valor. Na pesquisa, a composição das amostras deveria ter características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível, o que não foi comprovado no presente caso, estando em desacordo com o com os itens 7.4.1 e 7.4.3.6 da NBR 14.653-3.

Não há tratamento estatístico dos dados, estando em desacordo com o item 7.7 da NBR 14.653-3.

Os valores dos elementos de amostras 5 e 6 possuem uma variação de mais de 50% em relação ao valor médio de R\$ 3.091,16, não garantindo o grau de precisão II do Laudo, estando em desacordo com o item 9.3 da NBR 14.653-3.

O laudo também não apresenta a memória de cálculo do tratamento utilizado e não demonstra a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação e precisão, conforme as seções 8.1, 9 e 11.1 letras i e l da NBR 14.653-3.

Do exposto, não consideraremos o presente Laudo.

O Valor da Terra Nua (VTN) declarado da Fazenda, na DITR, foi de R\$ 1.315,79 em 2004. Tal valor incorreu em sub-avaliação, considerando que 68,30% da área do imóvel destina-se ao cultivo de cana de açúcar e tendo em vista a grande demanda de terras para o plantio de cana, tal valor 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 (www.iea.sp.gov.br), na qual o valor médio para terra de cultura de segunda na região do município do imóvel no ano de 2004 é de R\$ 10.950,41/ha. E conforme art. 14 da Lei 9.393/96 em havendo subavaliação do VTN declarado, procedeu-se à determinação e ao lançamento de imposto, considerando as informações sobre preços de terras constantes do Sistema de Preços de Terra (SIPT), instituído pela Portaria SRF N.º 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.

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

O VTN médio por aptidão foi arbitrado, tendo como fonte os levantamentos da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo, relativos ao município de localização do imóvel (Barretos), para o exercício de 2004, conforme tela "VTN MÉDIO POR APTIDÃO AGRÍCOLA" juntada aos autos (fl. 101)

Foi interposta impugnação, onde a autuada defende o entendimento de que não há necessidade do ADA para efeito de fruição do benefício de exclusão da Área de Reserva Legal, bastando para tanto a devida averbação no registro do imóvel, o que entende provado, inclusive em extensão superior à legalmente prevista. No que se refere ao valor da terra nua, ratifica a validade do laudo, destaca a seção 7.4.1 da NBR 14.653-3 da ABNT e informa que todos os esforços foram realizados no sentido de trazer a maior completude possível ao laudo apresentado, carreando os seguintes argumentos e justificativas:

do laudo de avaliação do Valor da Terra Nua

10. Em relação à adequação da estimativa do valor de mercado, lembramos a seção 7.4.1 da NBR 14.653-3 da ABNT.

"Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. (...) " (grifamos)

11. Assim sendo, não há que se falar em desconsideração dos dados das compras e vendas apresentadas pelo laudo, devido ao fato de serem 6 propriedades de menores dimensões e de não haver a especificação de suas utilizações, Já que todos os esforços foram no sentido de trazer a maior completude possível a esse documento. Quanto ao tamanho, utilizaram-se essas escrituras, pois não existiram outras no período que tinham

por objeto área da região com extensões semelhantes. Quanto ao uso, não foi possível especificar no laudo, pois, infelizmente nos deparamos com um alto grau de dificuldade para colher informações sobre negociações de terra na região de Barretos.

12. Em se tratando propriamente de analisar as características da propriedade e estipular o Valor da Terra Nua, nos deparamos com três características determinantes. (i) A maior extensão do imóvel influi no sentido de diminuir o valor por hectare, já que a prática do mercado demonstra que quanto menor a área maior é o preço por hectare. Como a Fazenda Reunidas Duas Irmãs tem grande extensão, o valor do hectare nu tende a ser menor que a média. (ii) A distância da propriedade do local de destino de sua produção é de 41 km (croqui anexo), e como sabemos um dos fatores limitantes à cultura da cana de açúcar é a distância entre a área de produção e a Unidade Industrial, desta maneira podemos traçar uma relação direta e inversamente proporcional, quanto maior esta distância, menor é o valor da terra nua. (iii) A qualidade do solo, e tratamos aqui de uma terra com baixa fertilidade e explorada por arrendatários que não fizeram as correções de solo de maneira correta, pois só visavam lucro imediato, tanto que só foi possível o plantio de cana de açúcar nesta propriedade devido ao desenvolvimento de variedades adaptáveis a terras fracas. Todos esses fatores foram levados em consideração para a elaboração do Laudo de Avaliação do Valor da Terra nua.

13. Neste mesmo sentido também foi apresentado um documento provando o valor da pauta usada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRETOS, que era de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) por hectare em 2.004 e como o valor declarado foi de R\$ 2.799,11 (dois mil setecentos e noventa e nove reais e onze centavos) por hectare, mais uma vez fica provado que o laudo de avaliação do Valor da Terra Nua retrata o valor real da terra nua em 2.004.

A impugnação foi considerada pela autoridade julgadora de piso tempestiva e de acordo com os demais requisitos de admissibilidade, não obstante, foi julgada improcedente por aquela autoridade (fls. 102/109). A decisão exarada apresenta a seguinte ementa:

Área de Reserva Legal. Tributação. ADA.

A área de reserva legal, além da averbação na matrícula do imóvel na data do fato gerador, para a exclusão do ITR deve ser reconhecida como de interesse ambiental, mediante protocolização do Ato Declaratório Ambiental - ADA, perante ao Ibama, no prazo de seis meses, contado a partir do término do prazo regular fixado para a entrega da declaração.

Valor da Terra Nua - VTN.

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, como solicitados na intimação para tal, embasados em Laudo Técnico, 49 elaborado em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

A autuada interpôs recurso voluntário, onde novamente contesta o valor da terra nua arbitrado pelos mesmos fundamentos articulados na impugnação, requerendo que seja acatado o VTN declarado, assim como, que seja admitida a área de 178,4 hectares de reserva legal declarada, independentemente da apresentação do Ato Declaratório Ambiental, eis que regularmente averbada perante o Registro de Imóveis.

Reproduzindo no recurso exatamente os mesmos argumentos articulados na peça impugnatória, ao final a contribuinte requer o cancelamento do débito fiscal.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Mário Hermes Soares Campos, Relator.

A recorrente foi intimada da decisão de primeira instância, por via postal, em 23/11/2010, conforme Aviso de Recebimento de fl. 115. Tendo sido o recurso ora objeto de análise protocolizado em 21/12/2010, conforme carimbo apostado pela Agência da Receita Federal do Brasil em Barretos/SP na própria peça recursal (fl. 116), considera-se tempestivo.

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

ÁREA DE RESERVA LEGAL

Requer a contribuinte a consideração de 178,4 hectares de área de reserva legal declarada, independentemente da apresentação do Ato Declaratório Ambiental. Para tanto, apresenta as Certidões de Matrículas (fls. 17, 20 e 21) do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos de n.ºs 43.151 e 43.152, sendo que na matrícula 43.151 na AV.2 consta que em 18 de julho de 2002 foi procedida Averbação de Reserva Florestal e na matrícula 43.152 na AV.2, que foi registrada em 11 de outubro de 2001 e AV.3 e AV.4, também de 18 de julho de 2.002, foi Averbada Reserva Florestal.

Apesar de considerar averbada a área de reserva legal na respectiva matrícula, conforme afirmado na fl. 3, o motivo da glosa pela autoridade fiscal lançadora foi devido à não apresentação do Ato Declaratório Ambiental junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). Motivação esta acatada no julgamento de piso sendo considerada improcedente a impugnação por considerar que: *“É necessária a comprovação do cumprimento tempestivo de uma obrigação prevista na legislação, referentemente à área de que se trata, para fins de exclusão da tributação, ressaltando-se que a averbação, ainda que tempestiva, da área de reserva legal na matrícula do imóvel, não dispensa o cumprimento da exigência de apresentação do ADA. Assim, os documentos anexados às fls. 71 e 72, para comprovar as áreas ambientais, não dispensam a necessidade da apresentação do Ato Declaratório Ambiental.”*

Conforme a documentação acostada aos autos e em consonância com as afirmações das autoridades lançadora e julgadora de piso, dúvidas não foram levantadas quanto à existência dos 178,4 hectares de área de reserva legal no imóvel objeto do presente lançamento, assim como, quanto à averbação de tal reserva na matrícula do imóvel.

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

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

imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do ADA. Este é o entendimento consignado na relativamente recente Súmula CARF nº 122, que possui caráter vinculante, conforme Portaria nº 129, de 1º de abril de 2019, do Sr. Ministro de Estado da Economia, com a seguinte redação:

Súmula CARF nº 122

A averbação da Área de Reserva Legal (ARL) na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador supre a eventual falta de apresentação do Ato declaratório Ambiental (ADA). (Vinculante, conforme Portaria ME nº 129, de 01/04/2019, DOU de 02/04/2019).

Na situação ora sob análise temos que, consta a efetiva averbação da área na matrícula do imóvel em datas anteriores à ocorrência do próprio fato gerador do ITR objeto do presente lançamento, o que enseja a observância do referido verbete sumular, devendo ser excluída do lançamento a referida Área de Reserva Legal, correspondente a 178,4 hectares, do imóvel objeto do presente lançamento.

VALOR DA TERRA NUA

Ainda na fase do procedimento de auditoria fiscal foi apresentado pela contribuinte o laudo de avaliação de fls. 29/34 (exercício de 2004), laudo esses onde, segundo a fiscalização, foram constatadas divergências que levaram à sua desconsideração para o fim de revisão do lançamento do ITR, no que se refere à determinação do VTN. Divergências essas que podem ser assim consolidadas conforme a descrição dos fatos:

- a pesquisa de elementos comparativos apresentada não assegura a qualidade da amostra, conforme seção 7.4 e 7.7 (especialmente o item 7.7.2.2), 9.2 e 9.3 da NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT;
- as áreas das seis propriedades descritas pelas escrituras de venda e compra são bem pequenas (4,84 ha a 60,50 ha) em relação a do contribuinte (648,70 ha);
- não há descrição da utilização das propriedades informadas, ou seja, para pecuária de menor valor ou para a prática de agricultura, de maior valor;
- a composição das amostras deveria ter características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível, o que não foi comprovado no presente caso, estando em desacordo com o com os itens 7.4.1 e 7.4.3.6 da NBR 14.653-3;
- não há tratamento estatístico dos dados, estando em desacordo com o item 7.7 da NBR 14.653-3;
- os valores dos elementos de amostras 5 e 6 possuem uma variação de mais de 50% em relação ao valor médio de R\$ 3.091,16, não garantindo o grau de precisão II do Laudo, estando em desacordo com o item 9.3 da NBR 14.653-3 ;
- o laudo não apresenta a memória de cálculo do tratamento utilizado e não demonstra a especificação atingida, com relação ao grau de fundamentação e precisão, conforme as seções 8.1, 9 e 11.1 letras i e 1 da NBR 14.653-3.

Também no julgamento de piso foram apontadas inconsistências no laudo apresentado, conforme se constata dos seguintes excertos do Acórdão ora objeto de recurso:

Analisando o laudo, verifica-se que 05 dados de pesquisa são relativos ao ano de 2004, porém apresentam uma variação de preço bastante considerada e não possuem atributos de semelhança ao do imóvel avaliando, que são fatores fundamentais para determinação do preço de mercado. Por outro lado, constata-se que o laudo não apresenta a memória de cálculo do tratamento utilizado conforme previsto na seção 8.1, 9 e 11. 1, letras "i" e "l" da citada norma;

A Certidão à fl. 37, fornecida pela Prefeitura do Município de Barretos/SP, não pode ser aceita porque é relativa a outro imóvel de propriedade da contribuinte.

Dessa forma, impõe-se reconhecer que o laudo apresentado, apesar de elaborado por profissional habilitado, não apresenta o rigor exigido pela norma ABNT para que possa ser aceito como prova suficiente para justificar a revisão do VTN tributado.

O documento que possibilitaria a comprovação do VTN por hectare do imóvel seria o Laudo de Avaliação, elaborado conforme as normas da ABNT, órgão orientador e controlador dos trabalhos de profissionais da área, acompanhado dos documentos que comprovassem as fontes idôneas de pesquisa

Ao apresentar o recurso ora objeto de análise, não foi juntado nenhum outro documento, limitando-se a recorrente a remeter aos mesmos documentos acostados aos autos por ocasião da impugnação, inclusive o laudo acima referenciado, defendendo a legitimidade dos mesmos para o efeito de comprovação do VTN do imóvel, haja vista características determinantes do imóvel que impossibilitaram uma melhor especificação, assim descritas:

11. Em se tratando propriamente de analisar as características da propriedade e estipular o Valor da Terra Nua, nos deparamos com três características determinantes. (i) A maior extensão do imóvel influi no sentido de diminuir o valor por hectare, já que a prática do mercado demonstra que quanto menor a área maior é o preço por hectare. Como a Fazenda Reunidas Duas Irmãs tem grande extensão, o valor do hectare nu tende a ser menor que a média. (ii) A distância da propriedade do local de destino de sua produção é de 41 km (croqui anexo), e como sabemos um dos fatores limitantes à cultura da cana de açúcar é a distância entre a área de produção e a Unidade Industrial, desta maneira podemos traçar uma relação direta e inversamente proporcional, quanto maior esta distância, menor é o valor da terra nua. (iii) A qualidade do solo, e tratamos aqui de uma terra com baixa fertilidade e explorada por arrendatários que não fizeram as correções de solo de maneira correta, pois só visavam lucro imediato, tanto que só foi possível o plantio de cana de açúcar nesta propriedade devido ao desenvolvimento de variedades adaptáveis a terras fracas. Todos esses fatores foram levados em consideração para a elaboração do Laudo de Avaliação do Valor da Terra nua.

Considerando que não foram apresentados novos documentos, presentes, portanto, os mesmos elementos que levaram, tanto a fiscalização, quanto a autoridade julgadora de piso, a não considerar o laudo apresentado como apto a atestar o VTN declarado pela recorrente, de forma que razão não assiste à autuada na pretensão de afastar o arbitramento, pois o laudo técnico não se atenta a todos os requisitos obrigatórios, a exemplo da plena observação da norma NBR 14.653-3 da ABNT.

De fato, verifica-se que o laudo não contém o pleno requisito da NBR 14.653-3 da ABNT, especialmente no que se refere à apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), de forma a apurar o valor da terra nua do imóvel, a preços de 1.º de janeiro do exercício em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

Foi destacado no julgamento de piso que foram utilizadas amostras referentes a imóveis com áreas muito inferiores ao da propriedade objeto do presente lançamento. Verifica-se no laudo apresentado (fl. 34), que dos imóveis utilizados como amostra o de maior área não chega a 10% da área do imóvel objeto da autuação, de forma que não apresentam características similares à propriedade avaliada.

Também se verifica que todos os valores relativos às amostras foram simplesmente extraídos do Registro Geral de Imóveis do município, ou seja, não foi evidenciada qualquer outra forma de apuração de efetivos dados de mercado.

A norma da ABNT (NBR 14.6533) preceitua ser necessário, em qualquer grau de fundamentação, no mínimo, 3 (três) dados de mercado, devendo ser efetivamente utilizados. Situação não comprovada no presente caso, que se baseou apenas nos registros imobiliários, sendo que nos graus de fundamentação II e III, são exigidos pelo menos, 5 (cinco) dados de mercado.

Complementando, com relação à coleta de dados para elaboração do laudo, nota-se que os requisitos exigidos no item 7.4 da NBR 14653-1 não foram atendidos, vez que não se comprovou ter buscado dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado (inclusive quanto à área do imóvel), não diversificou as fontes de informações, não identificou e descreveu as características relevantes dos dados de mercado coletados, como também, não consta do laudo informações sobre a situação mercadológica com dados do mercado relativos à oferta e o tempo de exposição da oferta no mercado. Assim preceitua a referida NBR 14653-1, no que se refere à coleta de dados;

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

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

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

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

7.4.3 Situação mercadológica

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

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados

de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo

direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

7.6 Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do

bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que

indicada a probabilidade associada.

7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem

avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o

desempenho do mercado.

Conforme restou demonstrado, o laudo de avaliação apresentado descumprir as prescrições da norma de avaliação, o que compromete a qualidade e a força comprobatória que se objetiva. A própria norma da ABNT afirma que no caso de insuficiência de informações que permitam a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado, o trabalho realizado não será classificado quanto à fundamentação e à precisão, mas pode ser considerado um parecer técnico (item 9.1.2, da NBR 14.6533)

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

Também não deve ser acolhida a “Certidão”, sem data, apresentada pela autuada, de lavra de agente do Setor de Rendas Imobiliárias da prefeitura municipal de Barretos (fl. 42), certificando os Valores Venais da Terra Nua atribuídos ao imóvel rural denominado Fazenda Queixada, cadastro no INCRA nº 604.011.009.431-1, de propriedade de Helena Assad Barbar. De fato, ao ser intimada a apresentar documentos comprobatórios do VTN declarado, é oportunizada a possibilidade de se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais ou Municipais. Entretanto, além de se tratar de imóvel distinto e de propriedade de outra

contribuinte, na própria intimação é esclarecido que devem também ser apresentados os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel pelo município.

O arbitramento do VTN, com base no SIPT - Tabela SIPT por aptidão agrícola, está previsto no art. 14, da Lei nº 9.393, de 1.99 e representa a média ponderada dos preços mínimos dos diversos tipos de terras de cada microrregião. Observando-se o conceito legal de terra nua previsto na legislação de regência do assunto e utilizando-se como data de referência o último dia do ano anterior ao do lançamento. A utilização da tabela SIPT para verificação do valor de imóveis rurais ocorre quando o fiscalizado, depois de intimado, não apresenta elementos suficientes para comprovar o valor por ele declarado, da mesma forma que tal valor fica sujeito a revisão quando o contribuinte comprova que seu imóvel possui características que o distingam dos demais imóveis do mesmo município.

Conforme apontado, o laudo apresentado não contém os requisitos da NBR 14.653-3 da ABNT, especialmente a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), referentes a pelo menos 05 (cinco) imóveis rurais do município onde se localiza o imóvel objeto do lançamento, com o seu posterior tratamento estatístico (regressão linear ou fatores de homogeneização), deixando de apresentar fundamentação/grau de precisão II, com a apuração de dados de mercado (ofertas/negociações/opiniões), de forma a apurar o valor da terra nua do imóvel, a preços de 1.º de janeiro do exercício em discussão, em intervalo de confiança mínimo e máximo de 80% (oitenta por cento).

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

Portanto, o arbitramento com base no SIPT tem previsão legal e pode ser aplicado, nas situações tipificadas, quando os respectivos valores forem apurados conforme as determinações normativas. Por outro lado, cabe ao contribuinte trazer aos autos elementos que justifiquem sua irrisignação quanto a tal arbitramento, sendo exigida a apresentação de laudo de avaliação do imóvel nos termos da NBR 14.6533 da ABNT, preferencialmente com fundamentação e grau de precisão II, com vistas a contrapor o valor obtido no SIPT.

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

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

Por todo o exposto, voto por conhecer do recurso e, no mérito, dar-lhe parcial provimento para reconhecer a área de reserva legal, correspondente a 178,4 hectares.

(documento assinado digitalmente)

Mário Hermes Soares Campos