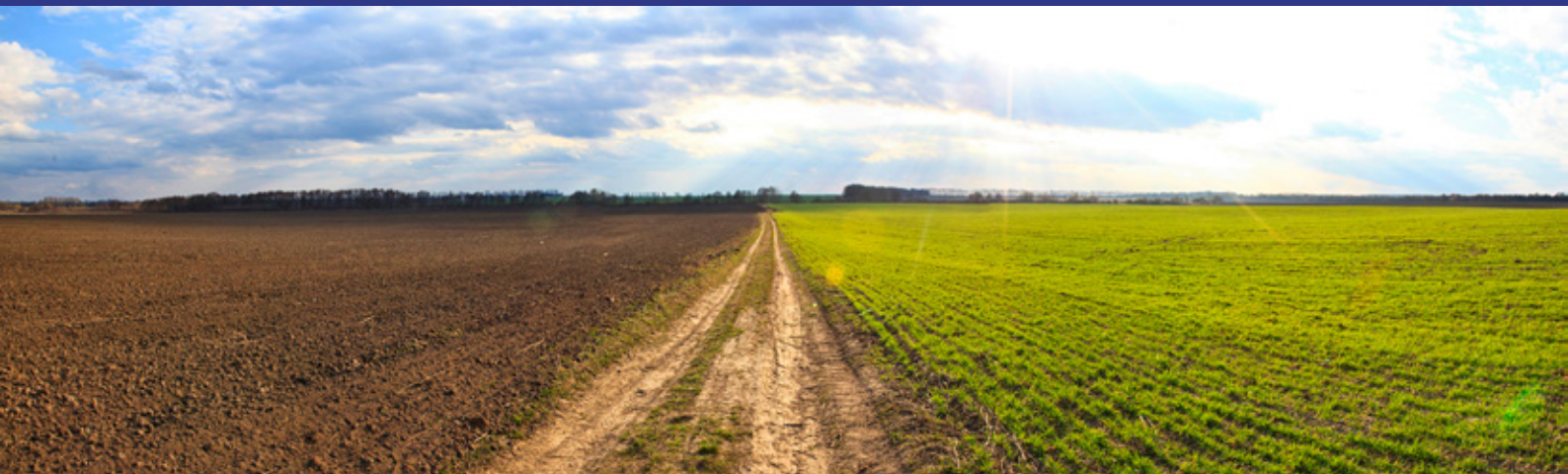

PERGUNTAS E RESPOSTAS

**Intimação Fiscal quanto aos
valores declarados nos ITRs
de seu imóvel rural.**



2021





PRODUTOR RURAL, RECEBEU INTIMAÇÃO FISCAL QUANTO AOS VALORES DECLARADOS NOS ITRS DE SEU IMÓVEL?

Esse material foi produzido com o objetivo de sanar as principais dúvidas quanto às intimações que são recebidas referente ao declarado nos ITRs dos imóveis rurais.

Tenha sempre esse arquivo com você e a sua equipe para consultas futuras.

Boa leitura!

**VERTICE - TECNOLOGIA AVANÇADA E
EXCELÊNCIA PROFISSIONAL**

1 - RECEBI INTIMAÇÃO FISCAL SOLICITANDO EXPLICAÇÕES QUANTO AO VTN (VALOR DA TERRA NUA) DECLARADO NO ITR DE MEU IMÓVEL RURAL. E AGORA, O QUE FAÇO?

O primeiro passo é uma leitura aprimorada de todas as exigências contidas na Intimação. Atenção especial ao prazo exigido para protocolo dos documentos listados.

De imediato, recomendamos o envio da intimação ao Contador responsável por sua contabilidade rural. Ele é o profissional competente para elucidação das dúvidas pertinentes aos valores declarados.

Reforçamos a importância do atendimento **dentro do prazo exigido**.

2 - POSSO ELABORAR LAUDOS SEPARADOS? CITAM NA INTIMAÇÃO A EXIGÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS QUANTO AOS DADOS DE RESERVA LEGAL E DEMAIS QUESTÕES AMBIENTAIS, ALÉM DOS VALORES DE VTN.

Ao realizarem o preenchimento da Declaração de ITR é de suma importância o lançamento de dados conforme o CAR do imóvel.

Assim, se os dados são lançados com exatidão, o próximo passo é a análise quanto ao valor declarado dessas áreas. Novamente, reforçamos a importância do profissional contábil na juntada desses documentos.

Não recomendamos protocolos apartados mas, consideramos importante que em caso de dúvidas, sempre entrem em contato com a Prefeitura Municipal (em caso de convênio) no departamento responsável pela emissão/controlar de tributos ou com a Receita Federal quanto às dúvidas de protocolos.



3 – COMO FUNCIONAM ESSES LAUDOS SOLICITADOS NA INTIMAÇÃO FISCAL?

Bom, então vamos lá:

Avaliar o patrimônio é uma tarefa que requer seriedade e competência, seja na avaliação de imóveis, bens móveis ou intangíveis alheios.

Veja alguns exemplos:

Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;

Avaliações de terrenos e glebas urbanas;

Avaliações de imóveis rurais, culturas e semoventes;

Avaliações de complexos industriais;

Avaliações de máquinas, equipamentos, móveis e utensílios;

Qual o objetivo da Avaliação de Imóveis?

É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, empregada em uma variedade de situações, dentro e fora do âmbito judicial, tais como, inventários, dissolução de sociedade, operações de compra e venda, aluguel, cobrança de tributos, seguros, hipotecas, estudos de dinâmica imobiliária e outros.

Por que contratar uma empresa de avaliação de imóveis?

Para obter uma noção clara e isenta do que realmente valem os bens, bem como, para atuar nas diversas situações em que se requerem determinações de valores por parte de alguém que não está envolvido diretamente no negócio. A avaliação de imóvel também é prevista em lei para algumas situações, como a reavaliação do ativo imobilizado e as peritagens conciliatórias. O Grau de exigência contido em uma Intimação Fiscal é o ABNT/NBR 14653-3 com Grau de Precisão II e somente profissionais habilitados que podem realizar esse formato de laudo. A avaliação de imóveis forma um extenso campo profissional reservado aos engenheiros e arquitetos especialistas na área de engenharia econômica e de avaliação.

Quais as formas de se avaliar o imóvel/bem?

A melhor forma é por comparação com imóveis semelhantes, conhecido como método comparativo direto de dados de mercado.

Esta média pode ser feita por aproximação ou “ao sentimento”, se for uma avaliação dentro do nível relacionado ao Parecer Técnico, por homogeneização de fatores, se for ao nível Normal ou por inferência estatística, para o nível de Precisão e Fundamentação I, II ou III.

No entanto, como já mencionado, a Intimação Fiscal normalmente exige o Grau de Precisão II (NBR 14653) – vide trecho da Norma:

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.

Assim, fica claro que não vale a pena a contratação de elaboração de laudo sem antes avaliar:

** Competência do profissional (habilitação);

** O valor de VTN declarado no ITR está abaixo do valor de pauta do município? Se sim, o laudo poderá apresentar a realidade dos fatos e, até mesmo, demonstrar que o valor está muito aquém do obrigatório.

Esse alinhamento prévio Contábil é de extrema necessidade.

Clique aqui e faça o download da norma brasileira para avaliação de bens

TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)

Delegação de Arrecadação - Lei nº11.286, de 27 de dezembro de 2006 - EC nº42/2009
MUNICÍPIO - PEDRA PRETA - MT
Termo de Intimação Fiscal Nº 0101081400001

Identificação do Sujeito Passivo		
Nome	CPF/CNPJ	
Logradouro	Número	Complemento
Bairro	Cidade/UF	CEP

Identificação do Imóvel		
Nirf	Nome do Imóvel	Área Total/ha
Endereço	Distrito	
Município	UF	CEP

Contexto
<p>Com finalidade de comprovação dos dados informados na Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural [DITR] relativa ao imóvel acima identificado, fica o proprietário/detentor da posse do imóvel INTIMADO a apresentar no prazo de 20 [vinte] dias a contar da ciência desta, cópias autenticadas ou cópias simples acompanhadas dos originais dos documentos enumerados abaixo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificação do sujeito passivo; - Matrícula atualizada do registro imobiliário ou, em caso de posse, documento que comprove a posse e a inexistência de registro de imóvel rural; - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural [CCIR] do Incra. <p>A RELAÇÃO DE DOCUMENTOS CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA</p>

Local e Data de Lavratura			
Data	Hora		
Logradouro	Número	Complemento	
Bairro	Cidade/UF	CEP	

Titular do Órgão da Administração Tributária Municipal	
Nome	Matrícula
Cargo/Portaria de Nomeação nº	

Ciência do Sujeito Passivo		
Declaro-me ciente deste Termo de Intimação Fiscal, do qual recebi cópia.		
Nome	Data	Assinatura
CPF	__/__/__	

TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)

Delegação de Intimação - Lei nº 11.206, de 27 de dezembro de 2006 - EC nº 62/2006
MUNICÍPIO - PEDRA BRANCA - RJ
Termo de Intimação Fiscal nº 010101400001

Endereço de entrega do Termo de Intimação Fiscal nº 010101400001

Documentos para a análise da DITR [2017]:

- Ato Declaratório Ambiental ADA protocolado dentro do prazo legal junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis IBAMA, nos termos do art. 10, §3º, inciso I do Decreto nº 4.382/2002, à exceção da Área de Reserva Legal que tiver sido averbada na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador do ITR.

Para comprovar a Área de Preservação Permanente declarada:

- Documentos, tais como laudo técnico emitido por engenheiro agrônomo/florestal, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea, detalhando a localização e a dimensão do imóvel e das áreas de preservação permanente declaradas, previstas nos termos dos arts. 4º e 5º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, por coordenadas geográficas, com ao menos um ponto de amarração georreferenciado do perímetro do imóvel;

- Certidão do órgão público competente, caso o imóvel ou parte dele esteja inserido em área declarada como de preservação permanente, nos termos do art. 6º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

Para comprovar a Área de Reserva Legal declarada:

- Certidão do registro de imóveis, com a averbação da área de reserva legal;

- Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação da Reserva Legal ou Termo de Ajustamento de Conduta da Reserva Legal, acompanhado de certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que o imóvel não possui matrícula no registro imobiliário.

Para comprovar a Área de Interesse Ecológico declarada:

- Ato específico do órgão competente federal ou estadual, caso o imóvel ou parte dele tenha sido declarado como área de interesse ecológico, que amplie as restrições de uso para as áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal.

- Ato específico do órgão competente federal ou estadual que tenha declarado área do imóvel como área de interesse ecológico, comprovadamente imprestável para a atividade rural.

Para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado:

- 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 e Agronomia - Crea, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (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 2017, a preço de mercado.

A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2017 no valor de R\$:

Assinatura: _____

TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)

Delegação de Intimação - Lei nº 11.206, de 27 de dezembro de 2006 - EC nº 62/2006
MUNICÍPIO - PONTA PRETA - MS
Termo de Intimação Fiscal Nº 010101400001

Endereço de entrega do Termo de Intimação Fiscal Nº 010101400001

LAZARINI - APT/PROPR. RURAL Nº 000.000.00
LAZARINI - APT/PROPR. RURAL Nº 000.000.00
PROPR. RURAL Nº 000.000.00
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL Nº 000.000.00
PRECATÓRIO DA FUND. DO ITR Nº 000.000.00

Documentos para a análise da DITR [2018]:

- Ato Declaratório Ambiental ADA protocolado dentro do prazo legal junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis IBAMA, nos termos do art. 10, §3º, inciso I do Decreto nº 4.382/2002, à exceção da Área de Reserva Legal que tiver sido averbada na matrícula do imóvel em data anterior ao fato gerador do ITR.

Para comprovar a Área de Preservação Permanente declarada:

- Documentos, tais como laudo técnico emitido por engenheiro agrônomo/florestal, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea, detalhando a localização e a dimensão do imóvel e das áreas de preservação permanente declaradas, previstas nos termos dos arts. 4º e 5º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, por coordenadas geográficas, com ao menos um ponto de amarração georreferenciado do perímetro do imóvel;

- Certidão do órgão público competente, caso o imóvel ou parte dele esteja inserido em área declarada como de preservação permanente, nos termos do art. 6º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

Para comprovar a Área de Reserva Legal declarada:

- Certidão do registro de imóveis, com a averbação da área de reserva legal;

- Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação da Reserva Legal ou Termo de Ajustamento de Conduta da Reserva Legal, acompanhado de certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que o imóvel não possui matrícula no registro imobiliário.

Para comprovar a Área de Interesse Ecológico declarada:

- Ato específico do órgão competente federal ou estadual, caso o imóvel ou parte dele tenha sido declarado como área de interesse ecológico, que amplie as restrições de uso para as áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal.

- Ato específico do órgão competente federal ou estadual que tenha declarado área do imóvel como área de interesse ecológico, comprovadamente imprestável para a atividade rural.

Para comprovar o Valor da Terra Nua (VTN) declarado:

- 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 e Agronomia - Crea, contendo todos os elementos de pesquisa identificados e planilhas de cálculo e preferivelmente pelo método comparativo direto de dados de mercado. Alternativamente, o contribuinte poderá se valer de avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (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 2018, a preço de mercado.

A falta de comprovação do VTN declarado ensejará o arbitramento do valor da terra nua, com

TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL



Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)

Delegação de Atuação - Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005 - EC nº 42/2006

MUNICÍPIO - PEDRA PRETA - MS

Termo de Intimação Fiscal Nº 0181781400001

Objeto de Atuação do Termo de Intimação Fiscal Nº 0181781400001

base nas informações do Sistema de Preços de Terra - SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.393/96, pelo VTN/ha do município de localização do imóvel para 1º de janeiro de 2018 no valor de R\$:

- LAVRATURA - APTRONCO BOM DE 10.000,00
- LAVRATURA - APTRONCO BOCA DO RIO DE 8.000,00
- LAVRATURA - APTRONCO BOCA DO RIO DE 1.100,00
- LAVRATURA - APTRONCO BOCA DO RIO DE 1.100,00
- LAVRATURA - APTRONCO BOCA DO RIO DE 1.100,00
- LAVRATURA - APTRONCO BOCA DO RIO DE 1.100,00

O não atendimento no prazo fixado ensejará lançamento de ofício, nos termos dos arts. 50, 51 e 52 do Decreto nº 4.382, de 19 de setembro de 2002 Regulamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (RITR/2002).

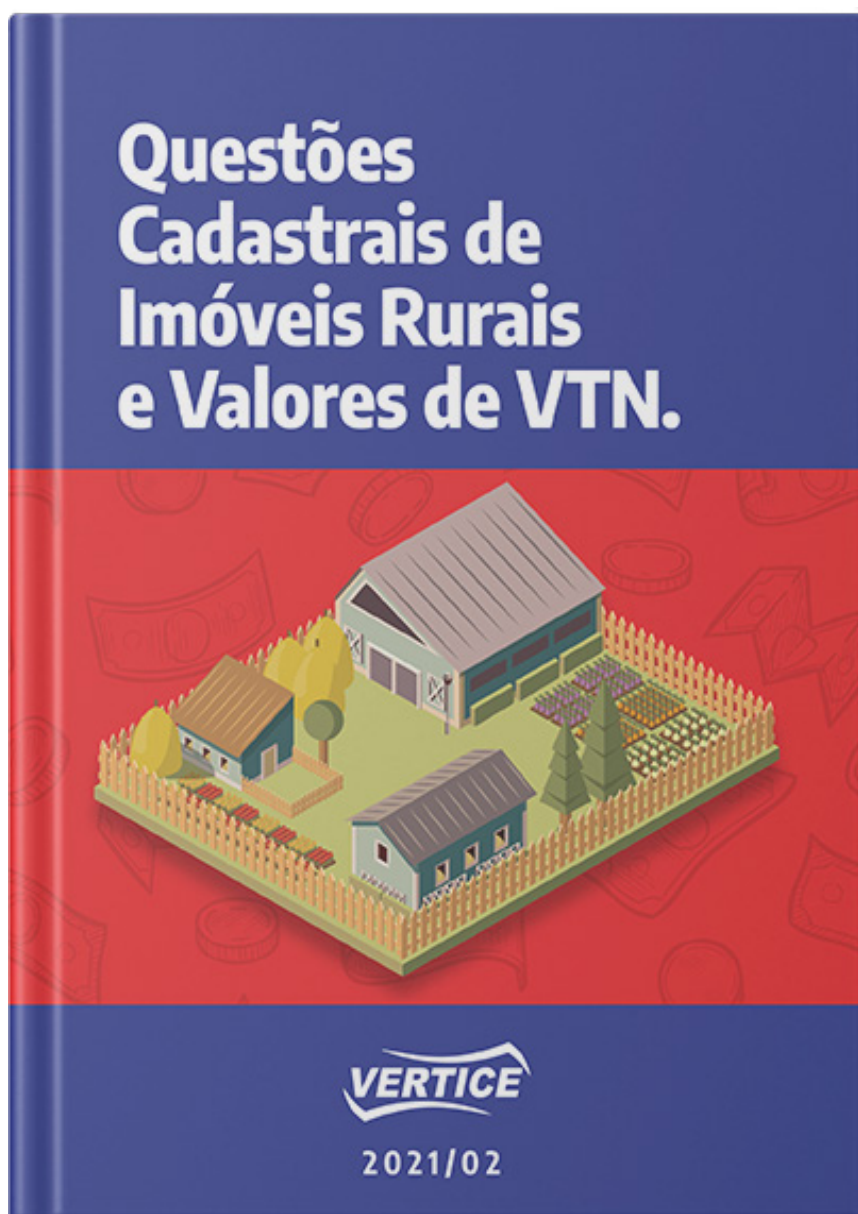
Endereço de Envio / Entrega da Documentação

Os documentos solicitados deverão ser encaminhados para o endereço informado no quadro Local e Data de Lavratura deste Termo de Intimação Fiscal.

Fundamentação Legal

Arts. 14, 15 e 17 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, arts. 47 e 74 do RITR/2002, art. 1º da Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005 e art. 10 do Decreto nº 6.433, de 15 de abril de 2008.

**FAÇA TAMBÉM O DOWNLOAD
DO NOSSO OUTRO EBOOK!**



**INCLUSO
VALORES
DE VTN
DE ALGUNS
MUNICÍPIOS
DE MT.**

Clique aqui para baixar



CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Ficou com alguma dúvida quanto aos valores declarados no ITR de seu imóvel?

A Vertice pode lhe ajudar. Possuímos profissionais habilitados e que poderão elaborar laudo de avaliação conforme as normas técnicas exigidas.

Se antecipe, não deixe para última hora. Laudos na complexidade exigida **difficilmente são realizados com prazo inferior a 30 dias.**

Ainda, é de grande importância que de forma antecipada, você obtenha todos os dados e valores em mãos e, assim, possa realizar as correções necessárias antes de receber qualquer notificação/intimação.

O ajuste antecipado evita entraves na emissão de certidões negativas, dentre outros fatores complicativos.

Fique atento(a): Laudo de avaliação não tem caráter/objetivo somente de financiamentos (questões bancárias etc). Ele serve também para você se proteger quanto aos dados declarados em suas obrigações fiscais.

FALE CONOSCO


Maiores dúvidas quanto a elaboração de laudos entre em contato conosco:

Engenheiro Agrônomo Rosemberg Ramalho: (66) 9-9984-6780

email: rosemberg@verticemt.com.br



www.verticemt.com.br

(66) 3423-1952 

Av. Marechal Dutra, 1.770 - Centro
Rondonópolis-MT - CEP 78.700-110

  /vertice.mt

2021