



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10120.002493//99-03
SESSÃO DE : 15 de abril de 2003
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499
RECURSO Nº : 123.086
RECORRENTE : SERAFIM RODRIGUES DE MORAES FILHO
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR –
EXERCÍCIO DE 1994

VALOR DA TERRA NUA – VTN

A revisão do Valor da Terra Nua mínimo – VTNm é condicionada à apresentação de laudo técnico, nos termos do art. 3º, parágrafo 4º, da Lei nº 8.847/94, que focalize a época do fato gerador, contenha formalidades que legitimem a alteração pretendida, e logre demonstrar que o imóvel rural em questão encontra-se em situação de desvantagem frente aos demais imóveis de sua região.

NEGADO PROVIMENTO POR UNANIMIDADE

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar de ilegalidade da IN nº 16, argüida pelo recorrente. No mérito, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 15 de abril de 2003

HENRIQUE PRADO MEGDA

Presidente e Relator

01 OUT 2003

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ELIZABETH EMÍLIO DE MORAES CHIEREGATTO, LUIS ANTONIO FLORA, MARIA HELENA COTTA CARDOZO, ADOLFO MONTELO (Suplente *pro tempore*), SIMONE CRISTINA BISSOTO, PAULO ROBERTO CUCO ANTUNES e LUIS ALBERTO PINHEIRO GOMES E ALCOFORADO (Suplente). Ausente o Conselheiro PAULO AFFONSECA DE BARROS FARIA JÚNIOR.

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499
RECORRENTE : SERAFIM RODRIGUES DE MORAES FILHO
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP
RELATOR(A) : HENRIQUE PRADO MEDGA

RELATÓRIO

SERAFIM RODRIGUES DE MORAES FILHO foi notificado e intimado a recolher o crédito tributário referente ao ITR/94 e contribuições acessórias (doc. fls. 02), incidentes sobre o imóvel rural denominado "Fazenda Pendengo I", localizado no município de Castilho – SP, com área de 1.101,1 hectares, cadastrado na SRF sob o nº 1591898-0.

Inconformado, impugnou o feito (doc. fls. 01), questionando o VTN adotado na tributação, requerendo sua revisão bem como seja desobrigado do pagamento da taxa CNA tendo em vista já haver pago com referência a outras propriedades, no mesmo ano.

A DRJ – Ribeirão Preto determinou precedente o lançamento efetuado por entender que a revisão do VTNm só é possível mediante laudo técnico de avaliação do imóvel respectivo, e que a contribuição CNA se refere ao exercício de 1994, e sua exigência encontra-se pautada pela legislação pertinente.

Devidamente cientificado da decisão singular e com ela inconformado, o sujeito passivo interpôs tempestivo recurso ao Conselho de Contribuintes (fls. 38 a 43) repisando os argumentos já anteriormente expendidos na peça impugnatória, tendo juntado, em prol de sua defesa, Laudo Técnico de Avaliação (fls. 44 a 71), devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

É o relatório.

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

VOTO

Conheço do recurso por tempestivo e por encontrar-se acompanhado de prova do recolhimento do depósito recursal legalmente exigido.

Conforme consta dos autos, o lançamento do imposto está feito com fundamento na Lei nº 8.847/94, Decreto nº 84.685/80 e IN SRF nº 16/95, utilizando-se o VTNm fixado para o município de localização do imóvel por ser superior ao VTN declarado pelo contribuinte.

No entanto, em relação às particularidades de cada imóvel, a lei 8.847/94 estatui que a autoridade administrativa competente poderá rever, com base em Laudo Técnico emitido por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, o Valor da Terra Nua mínimo - VTNm, que vier a ser questionado pelo contribuinte, permissivo legal este que se encontra disciplinado detalhadamente pela SRF através da Norma de Execução COSAR/COSIT/Nº 01, de 19/05/95.

De fato, para ser acatado, o Laudo Técnico de Avaliação deve estar acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA da região e subordinado às normas prescritas na NBR 8.799/85, demonstrando entre outros requisitos:

- 1- a escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;
- 2- a homogeneização dos elementos pesquisados, de acordo com o nível de precisão da avaliação;
- 3- a pesquisa de valores, abrangendo avaliações e/ou estimativas anteriores, produtividade das explorações, transações e ofertas.

No caso em comento verifica-se, no entanto, que o Laudo Técnico juntado pela recorrente deixou de abordar elementos imprescindíveis à valoração da terra nua tais como caracterização física da região e do imóvel, pesquisa de valores, justificativa dos métodos e critérios de avaliação, homogeneização dos elementos pesquisados de acordo com o nível de precisão da avaliação, bem como a data da vistoria do imóvel.

Destarte, é forçoso considerar que os documentos acostados aos autos não fazem prova suficiente para se efetivar a modificação solicitada, havendo



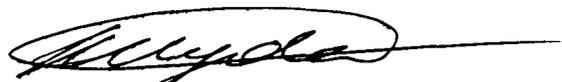
MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

que manter-se a base de cálculo do imposto utilizada no lançamento, confirmando-se a decisão singular por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Do exposto e por tudo o mais que dos autos consta, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 15 de abril de 2003



HENRIQUÉ PRADO MEGDA – Relator

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

DECLARAÇÃO DE VOTO

Tratam os autos, de solicitação de revisão de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR e contribuições acessórias do exercício de 1994, relativo ao imóvel rural denominado Fazenda Pendengo I, localizada no município de Castilho/SP, com área de 1.101,1 hectares, registrada na Receita Federal sob o nº 1591898.0.

O presente lançamento foi efetuado com base nos Valores da Terra Nua mínimos - VTNm, estabelecidos pela IN SRF nº 16/95.

Preliminarmente, o contribuinte acusa a Secretaria da Receita Federal de utilizar como VTN mínimo o valor da terra acrescido de benfeitorias. Não obstante, traz como prova apenas uma matéria publicada em jornal, sem qualquer fundamento legal ou fático (fls. 42), o que torna tal acusação inconsistente.

Relativamente a este tema, a presunção é de que as normas jurídicas gozem de constitucionalidade e legalidade. Assim, tendo em vista que os dispositivos legais que nortearam o lançamento do ITR/94 não foram alvo de manifestação em contrário por parte do Poder Judiciário ou do Senado Federal, considera-se tal lançamento como correto e isento de qualquer vício, RAZÃO PELA QUAL REJEITO ESTA PRELIMINAR.

Tendo em vista a apresentação de impugnação carente do necessário laudo de avaliação previsto artigo 3º, parágrafo 4º, da Lei nº 8.847/94, foi o interessado instado a colacionar a competente prova, porém a respectiva intimação não foi atendida (fls. 04 a 08). Somente por ocasião da apresentação do recurso voluntário, foi juntado ao processo o Laudo Técnico de Avaliação de fls. 44 a 71.

Ressalte-se que referido laudo está datado de 22/05/2000, enquanto que os autos versam sobre o lançamento do ITR do exercício de 1994, cuja base de cálculo é o VTN apurado em 31/12/93 (art. 3º, *caput*, da Lei nº 8.847/94).

A extemporaneidade do laudo, por si só, não constituiria óbice à sua aceitação, tendo em vista que a exigência do ITR e contribuições de que se trata somente foi formalizada em 1999.

Não obstante, embora confeccionado em 2000, o documento de avaliação teria de refletir a realidade da época de ocorrência do fato gerador, o que não está especificado no corpo do laudo. *fel*

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO N° : 123.086
ACÓRDÃO N° : 302-35.499

A expressão "valor de tributação do ITR/94", às fls. 45 (item I), não assegura, de forma alguma, que os dados contidos no laudo se refiram efetivamente ao exercício em questão. Tal fato fica patente pela análise das fontes utilizadas para a conversão de valores, de dólares para reais, nas legendas às fls. 64, onde consta "Data base 27 de fevereiro de 1997".

A menção da data acima remete a duas possibilidades, igualmente desabonadoras do laudo: ou todos os dados nele contidos se referem ao ano de 1997, ou este serviu de base apenas para a conversão dos valores, de dólares para reais.

Na primeira hipótese, não há dúvida de que a peça técnica não refletiria a realidade da época do fato gerador. Na segunda hipótese, haveria vício na conversão, o que também compromete a fidedignidade do resultado.

Ainda que fosse possível aceitar-se um laudo que não retrata indubitavelmente a situação do imóvel à época da ocorrência do fato gerador, o que se admite apenas para argumentar, o documento apresentado pelo contribuinte às fls. 44 a 71 padece de outro vício, que será explicitado na seqüência.

Antes de mais nada, é preciso que se esclareça o objetivo do artigo 3º, parágrafo 4º, da Lei nº 8.847/94, ao permitir a revisão do VTN mínimo estabelecido por ato normativo. Claro está que, tendo sido fixado o VTN mínimo para um determinado município, cabe ao laudo esclarecer, de forma categórica, os fatores que, atingindo em especial o imóvel em questão, justificariam a atribuição de um VTN abaixo do mínimo estabelecido para todos os demais.

O laudo de fls. 44 a 71, ao contrário, demonstra que o imóvel em tela é mais valorizado que os demais imóveis de sua região, como a seguir será demonstrado.

Às fls. 66, estão elencados os valores de compra e venda de diversas propriedades rurais em Valparaíso, Mirandópolis, Araçatuba e Guararapes, com o objetivo de fixar-se um valor médio a servir de base para o imóvel avaliado. Entretanto, a fazenda em questão situa-se em Castilho, e não consta do laudo qualquer explicação quanto à ausência de elementos de comparação situados no próprio município onde se localiza o imóvel em tela.

Além disso, os imóveis rurais que serviram de base para este cálculo não estão descritos, o que deixa dúvidas sobre o fato de que tais fazendas estejam no mesmo nível de sofisticação do imóvel objeto do lançamento.

Teria de ser esclarecido, por exemplo, se estes imóveis possuem os mesmos itens de valorização encontrados na Fazenda avaliada, como as áreas de pasto

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

Brachiarão, relacionadas entre as benfeitorias pelo valor total depreciado de R\$ 463.271,81 (R\$ 379.521,38 + R\$ 83.750,43 – fls. 47/48).

Entretanto, não há qualquer referência sobre os imóveis relacionados, além da área e do preço, o que impede que esta média seja adotada para o imóvel em questão, uma vez que se torna impossível estabelecer qualquer base de comparação entre este e aqueles.

Ora, não é preciso ser especialista em Agronomia ou em avaliação de imóveis rurais, para perceber que não se pode comparar, para fins de fixação de um preço, imóveis que sejam diferentes. Aliás, não consta do laudo a justificativa da escolha do método comparativo, o que contraria o item 10.2.h, da Norma ABNT NBR nº 8799/85.

No caso em questão, embora ausente a descrição das fazendas que serviram de base para a fixação do Valor Total do Imóvel, não é difícil concluir que estas se encontram bem abaixo do nível de valorização do imóvel em questão, a começar pelo porte da propriedade. Enquanto o imóvel avaliado possui 1.101,1 hectares, a média dos elementos de comparação é de 251,3 hectares (2.077,0 alqueires / 20 = 103,8 alqueires - fls. 66), ou seja, a fazenda avaliada é 438 % maior que os outros imóveis.

Prosseguindo-se nesta análise, verifica-se que a média dos valores dos imóveis relacionados é de R\$ 484.624,89 (R\$ 9.692.497,85 / 20 - fls. 66), nela incluindo-se, por óbvio, a terra nua e as benfeitorias, pastagens e lavouras. Isto torna praticamente inviável que tais fazendas possuam alguns dos itens de valorização a seguir relacionados, presentes no imóvel avaliado (fls. 47/48):

Duas antenas parabólicas	R\$	720,00
Barracão de máquinas	R\$	27.528,16
Casa de alvenaria – Administrador.....	R\$	24.917,60
Casa de alvenaria – com forro.....	R\$	99.670,40
Casa sede de alvenaria	R\$	124.588,00
Curralama completa	R\$	32.112,00
Hangar Aviação	R\$	24.000,00
198,5 ha de pasto Brachiarão ¹	R\$	102.383,12 <i>pl</i>

¹Área proporcional aos 866,0 ha existentes no imóvel avaliado, correspondentes a 79% do total.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

Pista de pousoR\$ 94.080,00
Pocilga rústicaR\$ 17.280,00
TOTALR\$ 547.279,28

Conforme o demonstrativo acima, apenas algumas das benfeitorias e pastagens presentes no imóvel avaliado já somariam R\$ 547.279,28. Este valor, adicionado ao VTN apurado com base no próprio laudo (fls. 68 - R\$ 296,85 x 251,3 = R\$ 74.598,40), totaliza R\$ 621.877,68.

Conclui-se, portanto, que existe uma impossibilidade matemática de que os imóveis que constituíram os elementos de comparação realmente sejam assemelhados ao imóvel objeto do lançamento, pelo menos no que diz respeito ao nível de sofisticação.

Também causa espécie a forma de cálculo utilizada no laudo para a obtenção do Valor Total do Imóvel, como se verá a seguir.

Conforme o quadro "XI - Cálculos", às fls. 66, somando-se os valores dos imóveis ofertados, em dólar por alqueire, obtém-se o total de US\$ 103.511,33 que, dividindo-se pelo número de imóveis (20), chega-se à média de US\$ 5.175,57 por alqueire. Observe-se que a própria oferta em dólares já é um indicador da valorização dos imóveis rurais da região.

Convertendo-se a média por alqueire, de dólares para reais, à taxa utilizada no laudo (1,0511), e para hectares, obtém-se o valor de R\$ 2.247,95 por hectare. Este valor, multiplicado pela área do imóvel (1.101,1 hectares), conduziria a um VTI - Valor Total do Imóvel da ordem de R\$ 2.475.218,80.

Não obstante, curiosamente, graças à aplicação de redutores pelo técnico que elaborou o laudo, o VTI foi rebaixado para R\$ 1.690.075,72 (quadro "XII - Do Valor da Propriedade" - fls. 68).

De todo o exposto, torna-se clara a manipulação operada no laudo, no sentido de reduzir o valor da média dos imóveis que serviram de base para a fixação do VTI - Valor Total do Imóvel.

Assim, no cálculo do VTN do imóvel em questão, o Valor Total do Imóvel, que constituiu o minuendo da operação de subtração (R\$ 1.690.075,72 - fls. 68), foi estabelecido com base no valor médio obtido entre fazendas que, repita-se, não possuem os mesmos itens de valorização do imóvel avaliado.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.086
ACÓRDÃO Nº : 302-35.499

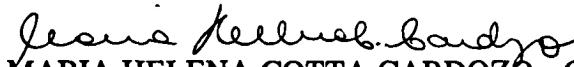
Ora, os conhecimentos mais elementares de matemática indicam que, em uma operação de subtração no mundo real, o subtraendo tem de estar contido no minuendo. Portanto, o cálculo do VTN só poderá ser aceito se as parcelas deduzidas estiverem embutidas no valor total do imóvel, vez que este abrange tudo o que existe nas terras, inclusive as benfeitorias, lavouras e pastos. No caso do VTN, a inclusão, no subtraendo, de parcelas não integrantes do minuendo, provoca o desequilíbrio da operação, tornando-a inconsistente.

Evidencia-se, portanto, que o cálculo aplicado no laudo foi tendencioso, uma vez que se utilizou de critérios diferentes para a fixação das duas parcelas da subtração.

Concluindo, um laudo técnico de avaliação que vise promover a revisão de um VTN legalmente estabelecido, tem de analisar o imóvel objeto do questionamento, em todos os seus aspectos, à época do fato gerador. Constitui falha gritante, que compromete a própria consistência do laudo, o estabelecimento de dois pesos e duas medidas, a saber: para as benfeitorias e demais itens de valorização, que constituem o subtraendo da operação de cálculo do VTN, busca-se os valores reais; já para o valor total do imóvel, que é o minuendo da operação, utiliza-se um valor médio, baseado em outros imóveis que sequer estão descritos.

Diante do exposto, tendo em vista que o laudo apresentado não logrou demonstrar que o imóvel rural em questão encontra-se em situação de desvantagem em relação aos demais imóveis rurais de seu município, não há razão para que o VTN mínimo seja revisto, motivo pelo qual NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO.

Sala das Sessões, em 15 de abril de 2003


MARIA HELENA COTTA CARDOZO - Conselheira



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Recurso n.º : 123.086

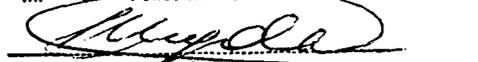
Processo n.º: 10120.002493/99-03

TERMO DE INTIMAÇÃO

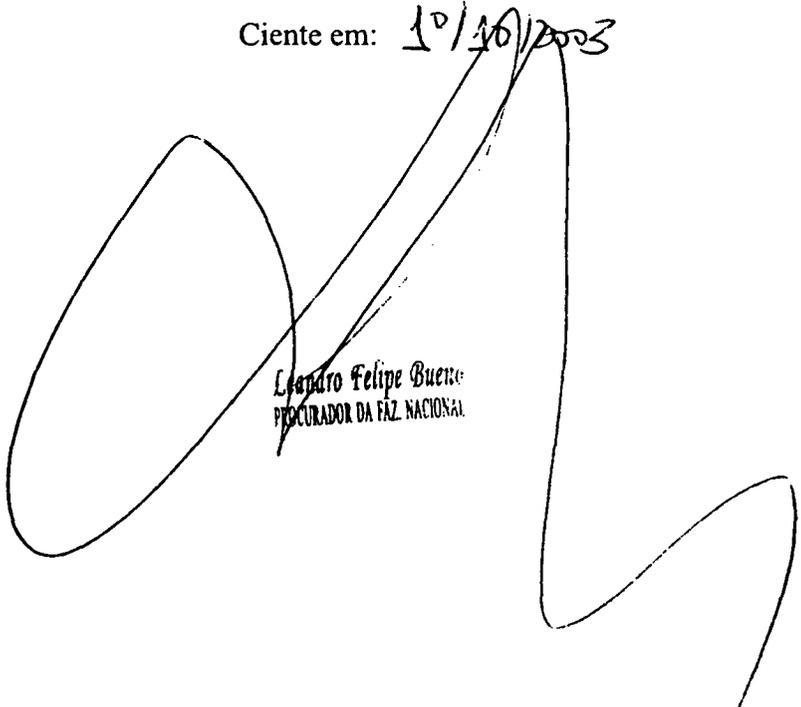
Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, fica o Sr. Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à 2ª Câmara, intimado a tomar ciência do Acórdão n.º 302-35.499.

Brasília- DF, 29/09/03

MF - 3.º Conselho de Contribuintes


Henrique Prado Megda
Presidente da 2.ª Câmara

Ciente em: 10/10/2003


Leandro Felipe Bueno
PROCURADOR DA FÁZ. NACIONAL