



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10120.0004763/99-49
SESSÃO DE : 26 de fevereiro de 2003
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588
RECURSO Nº : 123.740
RECORRENTE : MURILO BOSS CACHAPUZ CAIADO
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF

ITR-1995.

VALOR DA TERRA NUA.

O laudo de avaliação do imóvel apresentado, considerando também o aditamento ao laudo, bem como as avaliações de corretores de imóveis, apenas e tão-somente declaram o valor que atribuem ao imóvel rural, não permitem a mínima convicção necessária para afastar o VTNm atribuído ao município de localização do imóvel e substituí-lo pelo valor específico da propriedade considerada. No laudo, e nas avaliações referidas, em uma única linha indica-se um Valor Base Terra Nua (TN), apenas declarado, sem a exibição dos elementos de demonstração de tal valor.

RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Irineu Bianchi, Paulo de Assis e Nilton Luiz Bartoli.

Brasília-DF, em 26 de fevereiro de 2003


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


ZENALDO LOIBMAN
Relator

23 ABR 2003

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO e CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS. Ausente o Conselheiro HÉLIO GIL GRACINDO.

RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588
RECORRENTE : MURILO BOSS CACHAPUZ CAIADO
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF
RELATOR(A) : ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO

Trata-se de Notificação de Lançamento para exigência do crédito tributário no valor de R\$ 716,82, relativo ao ITR/95 - Lei 8.847/94, Lei 8.981/95 e Lei 9.065/95) - e Contribuições (Decreto-lei 1.146/70, art. 5º, c/c o Decreto-lei 1.989/82, art. 1º e §§) referente ao imóvel denominado "Fazenda Matrinchã", localizado no município de Nova Crixás/GO, cadastrado na SRF sob o nº 1071286.0, com área de 1.355,2 hectares.

Inconformado com a exigência, o contribuinte apresentou impugnação tempestiva (fls.01/02), alegando que o Valor de Terra Nua tributado está acima do preço de mercado, conforme laudo em anexo. Requer novo lançamento com base no valor do VTN apontado no laudo.

A decisão de Primeira Instância foi por considerar PROCEDENTE o lançamento de que trata a notificação de fl.10.

As razões centrais para a decisão do julgador singular foram de que a SRF para fixação dos VTNm do exercício de 1995, com valores estabelecidos na IN SRF nº 42/96, obedeceu com exatidão às exigências legais contidas na Lei nº 8.847/94, art. 3º, § 2º. A base de cálculo do imposto, segundo a legislação regente é o valor de terra nua apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior, no caso em exame 31/12/1994. Foi desconsiderado o VTN declarado pelo contribuinte, por ser inferior ao VTN mínimo fixado para o município de localização do imóvel, no valor de R\$ 280,07 por hectare.

A possibilidade de questionamento da utilização do VTN mínimo (VTNm) para o lançamento está previsto no § 4º do art. 3º da Lei 8.847/94. Para isso deve o impugnante apresentar laudo técnico emitido por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional habilitado.

O laudo técnico que o interessado anexou aos autos é omissivo em relação a elementos imprescindíveis à valoração da terra nua do imóvel rural, tais como pesquisas de valores de imóveis com características semelhantes (que devem ser identificadas) negociados na região, indicação das fontes eventualmente consultadas para a demonstração do VTN, sendo insuficiente como elemento de prova para o fim de alterar a base de cálculo do ITR/95.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUENTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588

O laudo apresentado não é aceito para fins de retificação da base de cálculo do ITR, mantendo-se a tributação do imóvel pelo VTNm.

Após ciência da decisão singular, irresignado o contribuinte apresentou recurso voluntário dirigido ao Conselho de Contribuintes, onde articula os mesmos argumentos da impugnação e acrescenta que:

1) A fragilidade das informações passadas à Receita Federal para fixação dos VTNm resultou com frequência em lançamentos de valores dissociados da realidade. O legislador previu essa possibilidade e cuidou do direito do contribuinte ao estabelecer na Lei 8.847/94 a possibilidade de revisão do valor lançado mediante a apresentação de laudo técnico preparado por profissional devidamente habilitado.

O laudo técnico apresentado, de avaliação e classificação das terras existentes no imóvel rural, foi feito por engenheiro agrônomo, vem esclarecer dúvidas no preenchimento da DITR/94 em observância à NBR 8.799/85. Segue em anexo ao laudo técnico, três (03) avaliações feitas por profissionais corretores da área, devidamente inscritos no CRECI-GO.

Observe-se que no município considerado existem diferentes tipos de terras e solos, sendo que a propriedade em questão está localizada em região de terras inferiores, de pior qualidade, sendo injusto lhe atribuir valor tão superior ao de mercado para efeito de cobrança do ITR.

Requer provimento ao seu recurso para que se determine à SRF que seja feito outro lançamento tomando como base de cálculo o valor real da Terra Nua levantado pelo laudo técnico e avaliações anexos.

Encontra-se à fl. 38 cópia do comprovante de recolhimento do depósito recursal.

É o relatório.



RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588

VOTO

Inicialmente é de se observar que não consta do processo registro da data de ciência do contribuinte da intimação nº 347/00 (fl. 33), que lhe deu a conhecer a decisão do julgamento em primeira instância. No entanto a referida intimação é datada de 07/12/2000 e em seguida aparece o recurso voluntário protocolado em 12 de janeiro de 2001. A data do recolhimento do depósito recursal é 11/01/2001 (fl. 38). Assim sustentado no princípio do *in dubio pro contribuinte*, considerarei tempestivo o recurso voluntário.

Estão, pois, presentes os requisitos para admissibilidade do recurso voluntário. A matéria é da competência do Terceiro Conselho de Contribuintes.

O recorrente juntou o laudo de avaliação acompanhado da ART do profissional responsável e avaliações do valor do imóvel procedidas por três corretores de imóveis credenciados pelo CRECI-GO, anexos às fls. 39/51.

Posição reiteradamente adotada pelos Segundo e, posteriormente, Terceiro Conselho de Contribuintes, bem representada no Ac.203-06.523, baseado no voto proferido pelo ilustre conselheiro relator designado Renato Scalco Isquierdo, considera defensável que mesmo o VTNm (mínimo) fixado pela administração tributária não é definitivo e pode ser revisto caso o imóvel tenha valor inferior ao valor genérico fixado para o município onde se encontra o imóvel. Nesse caso o art. 3º da Lei 8.874/94 estabelece que para se apurar o valor correto do imóvel, é necessária a apresentação de laudo de avaliação **específico** emitido por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado.

A fixação pela administração tributária de um valor mínimo de avaliação do imóvel para fim de formalização do lançamento tem como efeito jurídico mais importante estabelecer uma presunção *juris tantum* sobre o Valor da Terra Nua, com a conseqüente inversão do ônus da prova sobre o real valor do imóvel, que passa a ser do contribuinte. Destaca-se a inteligência da norma que transferiu para o processo administrativo fiscal a apuração da base de cálculo de imóvel cujo valor situa-se abaixo do valor de pauta.

Embora a obtenção do VTNm obedeça a critérios, seguindo uma metodologia, não se pode deixar de considerar que utiliza parâmetros genéricos, e que, portanto, não exprimem total compatibilidade com a realidade de certos imóveis que distanciam-se de padrões médios. Assim a referida possibilidade de transferência da apuração do real Valor da Terra Nua de propriedades específicas, para um



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588

momento posterior ao do lançamento, preserva os interesses de ambas as partes litigantes: da Fazenda Pública, por evitar a subavaliação nas declarações dos contribuintes (apoando-se em levantamentos de órgãos técnicos especializados); e do contribuinte, por poder impugnar o valor lançado sem constrangimentos, trazendo livremente todos os elementos de prova que possa reunir para demonstrar a veracidade dos seus argumentos.

A apuração do valor da base de cálculo do imposto pode ser feita considerando os aspectos particulares de cada propriedade especificamente, porém, como se ressaltou antes, o ônus da prova recai nessa situação, sobre o contribuinte.

Diante da objetividade e da clareza do texto legal - § 4º do art. 3º da Lei 8.874/94 - é inegável que a lei outorgou ao administrador tributário o poder de rever, a pedido do contribuinte o Valor da Terra Nua mínimo, à luz de determinados meios de prova, ou seja, laudo técnico, cujos requisitos de elaboração e emissão estão fixados em ato normativo específico.

Quando ficar comprovado que o valor da propriedade objeto do lançamento situa-se abaixo do VTNm, impõe-se a revisão do VTN, inclusive o mínimo, porque assim determina a lei.

O ônus do contribuinte, então, resume-se em trazer aos autos provas idôneas, tecnicamente aceitáveis, e que sejam capazes de assegurar convicção sobre o valor do imóvel. Os laudos de avaliação, para que tenham validade, devem ser elaborados por peritos habilitados, e devem revestirem-se de formalidades e exigências técnicas mínimas. A observância das normas da ABNT costuma ser um bom roteiro para elaboração de laudo técnico capaz de formar convicção sobre a avaliação pretendida. O registro de Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente é exigência legal para aceitação do laudo.

Entretanto, o laudo de avaliação do imóvel apresentado, bem como as avaliações dos corretores de imóveis trazidas aos autos, **apenas e tão-somente declaram o valor que atribuem ao imóvel rural**, não permitem ao julgador a mínima convicção necessária para afastar o valor do VTNm atribuído ao município de localização e substituí-lo pelo valor específico da propriedade considerada.

O nível de precisão normal, conforme orientação da NBR 8799/85 seria o mínimo aceitável para o fim desejado.

Mas, vejamos em que consiste o nível de precisão mínimo (normal) para o fim de tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor de imóvel rural.

RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588

Para a precisão normal, no seu item 7.2 a Norma estabelece os seguintes requisitos (parte do que se exige para o nível de precisão rigorosa):

- a) atualidade dos elementos;
- b) semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação quanto à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificados;
- c em relação à confiabilidade, deve o conjunto dos elementos ser assegurada por: - homogeneidade dos elementos entre si, - contemporaneidade, - nº de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco (grifo meu);
- d) quando do emprego de mais de um método.....(omissis).

Entretanto, o laudo apenas apresenta e simplesmente declara um valor, não demonstrado, referenciado ao período entre 01/01/1994 e 31/12/1994 (vide fl. 40).

A NBR 8799/85 orienta para apresentação dos laudos (item 10), a exposição de pesquisa de valores, plantas, documentação fotográfica e outros elementos porventura utilizados para demonstrar o valor de um imóvel específico. Embora pareça que o recorrente tenha pretendido, segundo se supõe ao observar os documentos anexados, utilizar o método comparativo, não especificou que elementos referentes a outros imóveis seriam **comparáveis** ao seu, não apresentou paradigmas concretos para demonstrar o valor pretendido para o seu imóvel. Onde estão os elementos de demonstração de tal valor.

Diante dos dados computados pelo fisco por meio do levantamento encomendado à FGV com participação das Secretarias de Agricultura dos Estados, a simples afirmação de um valor sem o suporte documental é inábil para convalidar o afirmado quanto à propriedade específica sob análise

Diante do exposto deve ser mantido o valor atribuído pela administração tributária.

Lembra-se, no entanto, que é incabível a cobrança de multa de mora, caso o pagamento seja efetuado até trinta dias contados da ciência da decisão de segunda instância. O contribuinte exerceu tempestivamente seu direito a impugnação e recurso, permanecendo a exigência em suspenso até a decisão em segunda instância, a partir da qual o contribuinte disporá de trinta dias a partir da ciência da decisão para efetuar o pagamento do débito remanescente.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.740
ACÓRDÃO Nº : 303-30.588

Pelo exposto, voto por **negar provimento** ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 26 de fevereiro de 2003



ZENALDO LOIBMAN - Relator



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

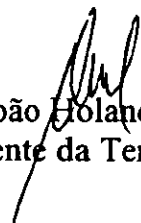
Processo nº: 10120.0004763/99-49

Recurso n.º: 123.740

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 Terceira Câmara, intimado a tomar ciência do Acórdão nº 303.30.588

Brasília- DF 15 de abril 2003


João Holanda Costa
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 23.4.2003

LEONARDO FELIPE QUEIROZ
PENIDE