



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10120.004787/99-15  
SESSÃO DE : 11 de julho de 2002  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367  
RECURSO Nº : 124.172  
RECORRENTE : SERAFIM RODRIGUES DE MORAES  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

**ITR- 1995**

A SRF utiliza o Valor de Terra Nua mínimo (VTNm) por hectare como base de cálculo para o ITR quando o VTN declarado pelo contribuinte é inferior ao valor mínimo fixado para o município onde está situado o imóvel.

A revisão do VTN relativo ao ITR incidente no exercício de 1995 é admissível, com base em Laudo Técnico afeiçoado aos requisitos estabelecidos no § 4º do artigo 3º da Lei nº 8.847/94, cujo propósito é municiar documentalmente uma nova convicção sobre o valor específico do imóvel, mediante suas peculiaridades.

O laudo apresentado não permite tal convicção.

**RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, pelo voto de qualidade, negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Nilton Luiz Bartoli, relator, Irineu Bianchi, Paulo de Assis e Hélio Gil Gracindo. Designado para redigir o Acórdão o Conselheiro Zenaldo Loibman.

Brasília-DF, em 11 de julho de 2002

  
JOÃO HOLANDA COSTA  
Presidente

  
ZENALDO LOIBMAN  
Relator Designado

24 JUN 2003

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO e CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367  
RECORRENTE : SERAFIM RODRIGUES DE MORAES  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP  
RELATOR(A) : NILTON LUIZ BARTOLI  
RELATOR DESIG. : ZENALDO LOIBMAN

## RELATÓRIO

Trata-se de Impugnação a lançamento do Imposto Territorial Rural - ITR, exercício 1995, alegando o contribuinte que o VTN utilizado no lançamento encontra-se fora da realidade, tendo em vista ainda que, comparados com os valores apurados em exercícios anteriores, nota-se uma elevação dos valores cobrados que supera inclusive a inflação do período, não condizendo, portanto, com a realidade econômica do país.

Aduz, ainda, que para apuração da base de cálculo do imposto, não foram levadas em consideração as exclusões previstas nos incisos I, II, III e IV, do § 1º, do art. 3º da Lei 8.847/94, ou seja, a determinação de que o VTN é o valor do imóvel, excluídos os valores das benfeitorias incorporadas a este.

Requer revisão dos valores que serviram de base ao lançamento, baseando-se no art. 3º da Lei 8.847/94 e em Laudo Técnico, que se compromete a juntar aos autos, num prazo de 20 dias.

A Notificação de Lançamento mostra um VTN Declarado de 120.732,60 (94,59/ha.), o VTN Tributado de 2.637.195,57 (2.066,12/ha.) e o ITR de 5.274,39, valores expressos em REAIS. A IN 42/96 indica um VTNm/ha de R\$ 2.066,12 para o município onde se encontra o imóvel em questão.

Apresenta o Laudo Técnico às fls. 24/50, elaborado por Engenheiro Agrônomo, devidamente acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica (fls. 51), trazendo uma conclusão de que o VTN do imóvel corresponde à R\$ 1.227.583,21 (R\$ 961,75/ha).

Remetidos os autos à Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto - SP, o julgador de Primeira Instância, exarou decisão julgando procedente o lançamento, conforme se denota da ementa:

“Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR  
Exercício: 1995  
Ementa: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO. PROVA INSUFICIENTE.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

O Laudo Técnico de Avaliação, elaborado com a omissão de elementos recomendados pela NBR 8.799, de fevereiro de 1985, da ABNT, e com equívoco no cálculo do VTN do imóvel, é elemento de prova insuficiente à revisão do VTNm tributado.  
LANÇAMENTO PROCEDENTE.”

Recorreu o contribuinte, tempestivamente, reiterando os argumentos de sua Peça Impugnatória, para requerer a validade do Laudo apresentado em Primeira Instância, por entender que o mesmo encontra-se de acordo com as normas da ABNT, aduzindo que:

- I. “consoante descrito no Laudo Técnico o Nível de Precisão auferido fora o de PRECISÃO NORMAL, e consoante explicitado na Norma Técnica ABNT 8799, o laudo está dentro do preconizado. Portanto, plenamente válido e certo.”
- II. “quanto à afirmativa distorcida da ausência de vistoria e que os dados não seriam pertinentes ao período em voga, equivoca-se por completo a nobre julgadora, pois não se deu ao trabalho de ler em “Preliminares”, no Laudo, que o resultado daquele trabalho se referira ao período em discussão”;
- III. a Norma Técnica ABNT 8.799 não exige que se explicite no Laudo a data da ocorrência da vistoria, sendo certo que, o fato de a data não ser mencionada, não quer dizer que a vistoria não ocorreu, ressaltando que consta no Laudo o roteiro de acesso ao imóvel, o que comprova que o elaborador do laudo lá esteve em vistoria, e ainda que o mesmo Assistente Técnico é autor de outras defesas deste mesmo imóvel junto ao INCRA;
- IV. “quanto à identificação dos elementos pesquisados, novamente incorre em erro a nobre julgadora, pois as imobiliárias que forneceram os valores, estão discriminadas, no laudo, com nome, cidade sede, número de CRECI e telefone.”;
- V. “quanto à depreciação das benfeitorias existentes no imóvel, na planilha de valoração de benfeitorias estas foram perfeitamente descritas e valoradas, conforme estado de conservação, auferido sob vistoria “in loco” e custo de reprodução mediante preconizado em Norma Técnica ABNT 8799.”;

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

- VI. “a corroborar, deve-se trazer luz das provas que o Assistente Técnico, autor do laudo em discussão, Engenheiro Agrônomo Carlos Augusto Arantes, é perito judicial em inúmeras comarcas (Araçatuba-SP, São José do Rio Preto – SP, São Paulo – SP, Frutal – MG, dentre outras); assistente técnico em processos judiciais e extra judiciais em treze (13) estados; ministra cursos de Avaliação de Imóveis Rurais, Avaliação de Imóveis para Fins de Reforma Agrária e Perícias Ambientais, pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em vários estados, tais como Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Mato Grosso, e por outras entidades tais como Associação de Engenheiros no Estado de São Paulo (vide Curriculum Vitae do profissional em [www.pericia.eng.br](http://www.pericia.eng.br)). Ainda, faz parte da comissão de revisão da Norma Técnica ABNT 8799 pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Portanto, pessoa mais que qualificada para se saber da forma como elaborar um laudo de avaliação consoante referida norma técnica.”

Requer ainda que, devido ao equívoco de lançamento da SRF – Secretaria da Receita Federal, sobre o valor a tributar, não se onere o contribuinte em multas e correções, devendo o valor a ser pago, exatamente aquele calculado em Laudo, sem multas ou correções.

O comprovante do recolhimento do Depósito Recursal encontra-se às fls. 66.

É o relatório.



RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

### VOTO VENCEDOR

O ponto central de discordância é quanto à aptidão do laudo técnico apresentado para o fim de alterar o valor utilizado pelo fisco para a base de cálculo do ITR.

A apresentação de laudo técnico como suporte documental ao fim especificado não é mera formalidade burocrática, assim não é suficiente uma simples declaração de valor, ainda que tal declaração tenha sido proferida por profissional habilitado a emitir um laudo.

De um lado, de acordo com posição reiteradamente adotada pelo Segundo Conselho de Contribuintes, a exemplo do Ac.203-06.523, baseado no voto proferido pelo ilustre conselheiro relator designado Renato Scalco Isquierdo, é defensável considerar que mesmo o VTNm fixado pela administração tributária não é definitivo e pode ser revisto caso o imóvel tenha valor inferior ao VTNm fixado. Nesse caso o art. 3º da Lei 8.874/94 estabelece que para que se apure 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.

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 mesmo raciocínio é válido para o caso de valor supostamente declarado com erro.

O ônus do contribuinte, então, resume-se em trazer aos autos provas idôneas e tecnicamente aceitáveis 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, entre as quais a observância das normas da ABNT, e o registro de Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente.

O documento anexado aos autos sob o título de "Laudo Técnico de Avaliação" não preenche os requisitos legais exigidos, sendo inábil para o fim de alterar o valor utilizado pela administração tributária para o lançamento do ITR/95.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

Em que pese estar apresentado aparentemente segundo os padrões técnicos requeridos, comete graves falhas em relação aos requisitos exigidos pela NBR 8799/85 quanto a:

- Deixa dúvidas quanto à data de avaliação. Não me refiro à data de vistoria, mas à data que o laudo tomou como referência para a avaliação do imóvel. A data do fato gerador do ITR/95 é 01/01/1994. Para um laudo competente não basta dizer que se reporta a essa data, é preciso demonstrar documentalmente, e subsidiariamente por outros meios idôneos e moralmente aceitos que a avaliação leva em conta dados vigentes na data de referência;
- Para a finalidade objeto deste processo seria de se esperar no mínimo a avaliação de precisão normal, que o laudo assume ter adotado, mas como veremos adiante não o cumpriu adequadamente;
- A norma prevê diferentes níveis de precisão para a avaliação. O laudo apresentado pelo contribuinte parece pretender a avaliação através do Método Comparativo conforme a NBR 8799/85/ABNT.

Segundo a norma referida o método comparativo é um dos métodos diretos aplicáveis. O nível de precisão normal é o mínimo aceitável para o fim desejado. Mas, vejamos em que consiste tal nível de precisão para o tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

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.

Entretanto, o laudo parte de valor atribuído ao imóvel, meramente indicado pelo autor como sendo resultante de uma pesquisa supostamente realizada

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

por imobiliárias, cujo teor, no entanto, não foi anexado e cujos elementos não compõem os presentes autos,

Em seguida, a partir de um valor meramente declarado, sem sustentação documental que fosse apta a que se pudesse firmar convencimento quanto ao valor específico pretendido para o imóvel (por suas peculiaridades), apontam-se valores de benfeitorias e pastagens, excluídos para obtenção do VTN. Com isso todo o processo foi viciado, pois parte de um dado genérico, ou seja, flagrantemente descumpra a NBR 8799/85 que exige para apresentação dos laudos(item 10), a exposição da pesquisa de valores, plantas, documentação fotográfica e outros elementos porventura utilizados para demonstrar o valor de um imóvel específico.

Fica evidente, que embora tenha pretendido utilizar o método comparativo, não especificou elementos referentes a outros imóveis comparáveis, não apresentou paradigmas para demonstrar o valor apontado como real para o imóvel.

Assim, 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 .

Pelo exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 2002

  
ZENALDO POIBMAN – Relator Designado

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

### VOTO VENCIDO

Conheço do Recurso Voluntário por ser tempestivo, por atender aos demais requisitos de admissibilidade e por conter matéria de competência deste Egrégio Terceiro Conselho de Contribuintes.

E, no mérito, não há como deixar de acolher a pretensão do recorrente.

O Laudo de Avaliação de fls. 24/50 foi elaborado por Engenheiro Agrônomo e descreveu a área tributada com detalhes. A obediência às normas da ABNT é indiscutível. Poucas foram as vezes em que este Relator teve a oportunidade de se deparar com um laudo tão circunstanciado e rico em detalhes, quanto o apresentado.

Este Relator tem observado que as exigências feitas pelas Delegacias de Julgamento, no que pertine à confecção de laudos de avaliação, sempre escudadas na NBR 8.799 da ABNT, extrapolam o limite do razoável. A se seguir às exigências formuladas pelas Delegacias, o contribuinte deveria apresentar um verdadeiro tratado de avaliação. Esquecem que as próprias Instruções Normativas que fixaram os preços do hectare de terra nas diversas regiões se satisfizeram com a fixação da Secretaria da Receita Federal ouvido o Ministério da Agricultura, do Abastecimento e da Reforma Agrária, em conjunto com a Secretaria de Agricultura dos Estados respectivos, sem a necessidade de comprovarem, por fotos, por recortes de jornais, por descrições pormenorizadas de quantas escolas, bancos, mercados, postos de assistência médica (ou como preferiu denominar a Julgadora, melhoramentos públicos) têm as localidades "avaliadas" ou outros detalhes que exigiu em seu julgamento.

É lógico e de lei que o contribuinte deva comprovar o erro na fixação do VTN de seu imóvel (exclusivamente), mas daí a exigir-se que o Avaliador desça a detalhes desnecessários (e comprove esses detalhes documentalmente) é exigir demais, principalmente quando se sabe que um profissional (no caso um Engenheiro Agrônomo), inscrito no Órgão de Classe respectivo, responde civil e criminalmente pela falsidade das informações prestadas.

Por outro lado, não é crível que o Laudo tenha incorrido em erros de avaliação, quando se observa que o profissional realizou seu trabalho mencionando as fontes de consulta (nomes de imobiliárias e jornal da região), descrevendo o imóvel, sua distribuição, as benfeitorias (em detalhes), a forma e possibilidades de exploração, classificando a área de acordo com os Grupos de Aptidão Agrícola (UNESP),

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.172  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.367

ofertando mapas exploratório de solos, Geológico, de Vegetação, Geomofológico - Localização, Hidrográfico, de Uso Potencial da Terra e Climatológico, demonstra os Serviços Comunitários existentes e o Potencial de Utilização Regional, além de outros detalhes necessários para demonstrar corretamente o VTN da área examinada.

A Lei nº. 8.847, de 28 de janeiro de 1994, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), é clara ao dispor que a autoridade administrativa competente poderá rever o VTN, com base em laudo técnico emitido por profissional devidamente habilitado<sup>1</sup>. Isso não significa dizer que este Relator desconsidere as Normas de Execução SRF/COSAR/COSIT, mas mesmo elas não fazem exigências descabidas aos contribuintes.

A Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/Nº 1, de 19 de maio de 1995, por exemplo, se satisfaz com a avaliação efetuada por perito (Engenheiro Civil, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Florestal ou Corretor de Imóveis, devidamente habilitados)<sup>2</sup>.

No entender deste Relator, o Laudo de Avaliação ofertado pelo interessado é suficiente para demonstrar o erro cometido na fixação do VTN de seu imóvel.

Diante do exposto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO AO RECURSO VOLUNTÁRIO, nos termos do acima mencionado, acatando o VTN do imóvel no valor assinalado no Laudo de Avaliação de fls. 24/50.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 2002

  
NILTON LUIZ BARTOLI - Conselheiro

<sup>1</sup> Art. 3º. A base de cálculo do imposto é o Valor da Terra Nua (VTN), apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior.

§ 4º A autoridade administrativa competente poderá rever, com base em laudo técnico emitido por entidades de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, o Valor da Terra Nua mínimo (VTNm), que vier a ser questionado pelo contribuinte.

<sup>2</sup> ANEXO IX

Documentação a ser exigida dos contribuintes para cada uma das situações relacionadas no Anexo VIII Situação 12.6 – Os valores referentes aos itens (do Quadro de Cálculo do Valor da Terra Nua da DITR relativos a 31 de dezembro do exercício anterior, deverão ser comprovados através de: a) avaliação efetuada por perito (Engenheiro Civil, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Florestal ou Corretor de Imóveis, devidamente habilitados); b) avaliação efetuada pelas Fazendas Públicas municipais ou estaduais; c) outro documento que tenha servido para aferir os valores em questão, como, por exemplo, anúncios em jornais, revistas, folhetos de publicação geral, que tenham divulgado aqueles valores.



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

Processo nº: 10120.004787/99-15  
Recurso n.º: 124.172

**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 303.30.367.

Brasília- DF 06 de junho de 2003

  
João Holanda Costa  
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 24.6.2003

  
Leandro Felipe Bueno  
PROCURADOR DA FAZ. NACIONAL