



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

2.º	PUBLICADO NO D. O. U.
C	De 22/03/1999
C	8
	Rúbrica

**Processo** : 10580.005985/96-28  
**Acórdão** : 203-04.446

Sessão : 12 de maio de 1998  
**Recurso** : 106.637  
Recorrente : SERTANEJA EMPRESA AGROPASTORIL S.A.  
Recorrida : DRJ em Salvador - BA

**ITR - VALOR DA TERRA NUA MÍNIMO - VTNm** - O Laudo de Avaliação Técnica, mesmo acompanhado de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente registrada no CREA, não é suficiente como prova para impugnar o VTNm adotado, quando não demonstre o atendimento dos requisitos das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR 8799), através da explicitação dos métodos avaliatórios e fontes pesquisadas, e que não avalia o imóvel como um todo e os bens nele incorporados. **Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por: SERTANEJA EMPRESA AGROPASTORIL S.A.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, **por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.**

Sala das Sessões, em 12 de maio de 1998

Otacílio Dantas Cartaxo  
**Presidente e Relator**

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros Elvira Gomes dos Santos, Francisco Sérgio Nalini, Renato Scalco Isquierdo, Mauro Wasilewski, Daniel Corrêa Homem de Carvalho, Sebastião Borges Taquary e Francisco Maurício R. de Albuquerque Silva.

Sass/GB



**Processo : 10580.005985/96-28**

**Acórdão : 203-04.446**

**Recurso : 106.637**

**Recorrente : SERTANEJA EMPRESA AGROPASTORIL S.A.**

## RELATÓRIO

Sertaneja Empresa Agropastoril S/A, nos autos qualificada, foi notificada do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e das Contribuições Sindicais do Empregador e ao SENAR, exercício de 1995 (doc. de fls. 03), referente ao imóvel rural denominado "Fazenda São Francisco", de sua propriedade, localizado no Município de Barreiras- BA, com área total de 7.000,0ha, inscrito na Receita Federal sob o nº 1151697.6.

Inconformada, a contribuinte ingressou com a Impugnação de fls.01/02, alegando que o valor do hectare da Fazenda São Francisco é de R\$ 60,00, totalizando um VTN tributado de R\$ 420.000,00.

Juntou Laudo Técnico devidamente registrado no CREA-BA, sob Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 262971, que diz comprovar sua alegação.

A autoridade singular, desconsiderando o Laudo Técnico de Avaliação apresentado às fls.04/05, julgou o lançamento procedente, assim ementando sua decisão:

### **"IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL.**

O Valor da Terra Nua mínimo - VTNm poderá ser questionado pelo contribuinte com base em laudo técnico que obedeça as normas da ABNT (NBR nº 8799).

### **NOTIFICAÇÃO PROCEDENTE."**

Irresignada, a interessada recorreu da decisão singular que lhe foi adversa (doc. de fls. 18/20), tempestivamente, reiterando as razões da impugnação.

É o relatório.



**Processo : 10580.005985/96-28**  
**Acórdão : 203-04.446**

## VOTO DO CONSELHEIRO-RELATOR OTACÍLIO DANTAS CARTAXO

O recurso é tempestivo e dele tomo conhecimento.

Conforme estabelece o parágrafo 4º, artigo 3º, da Lei nº 8.847/94, o Laudo Técnico, emitido por entidade de reconhecida capacitação ou profissional habilitado, é o instrumento probatório que dá respaldo à revisão da base de cálculo do ITR

Entretanto, referido Laudo Técnico está subordinado às exigências das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR 8799/85), daí a necessidade, para o convencimento da propriedade do Laudo, que nele sejam demonstrados, entre outros, os seguintes requisitos:

- 1- escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;
- 2- homogeneização dos elementos pesquisados, de acordo com o nível de precisão da avaliação;
- 3- pesquisa de valores, abrangendo avaliações e/ou estimativas anteriores; produtividade das explorações; transações e ofertas;
- 4- caracterização física da região (relevo, solo, ocupação e meio ambiente); melhoramentos públicos existentes (energia elétrica, telefone e rede viária); serviços comunitários (transporte coletivo e da produção, recreação, ensino e cultura, rede bancária, comércio, mercado, segurança, saúde e assistência técnica); potencial de utilização (estrutura fundiária, praticabilidade do sistema viário, vocação econômica, restrições de uso, facilidades de comercialização e disponibilidade de mão-de-obra; classificação da região);
- 5- caracterização do imóvel, abrangendo cadastro, plantas, memoriais descritivos e documentação fotográfica, em grau de detalhamento compatível com o nível de precisão requerido pela finalidade da avaliação, propiciando todos os elementos que influem na fixação do valor e englobando a totalidade do imóvel; denominação, localização, destinação do imóvel; situação mapeamento do uso atual, identificação pedológica e classificação das terras, segundo a capacidade de uso, com detalhamento compatível com o nível de precisão da avaliação; caracterização das explorações; descrição, caracterização e apreciação sobre a adequação das benfeitorias, instalações, culturas, obra e trabalhos de melhoria das terras, equipamentos, recursos naturais, animais de trabalho e de produção.

Ao contrário do que afirma a postulante o Laudo Técnico anexado ao processo não satisfaz as exigências da lei, pois não atende aos critérios legais acima expostos.



MINISTÉRIO DA FAZENDA

SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Processo : 10580.005985/96-28**

**Acórdão : 203-04.446**

O Laudo em exame não determinou tecnicamente o valor qualitativo e quantitativo da terra nua por hectare contemplando toda e qualquer característica do imóvel avaliado, especialmente a qualidade do solo, a topografia, a presença ou ausência de eletrificação e a qualidade de acesso à sede do município e aos centros urbanos mais próximos. Nem ao menos demonstrou os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel. Limitou-se a identificar o imóvel e a descrevê-lo, segundo vários aspectos (características edáficas e climáticas do imóvel), para, afinal, atribuir o Valor da Terra Nua - VTN, meramente indicando as fontes que teriam sido levadas em conta (EBDA e Banco do Brasil).

Portanto, não avaliou o imóvel como um todo e nem os bens nele incorporados, não demonstrou os métodos avaliatórios e as fontes pesquisadas, não identificou as particularidades que diferenciariam o imóvel das demais terras da região, que justificariam uma redução no VTN mínimo estabelecido para a região.

O simples fato de estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART não o torna elemento hábil para a revisão do VTN mínimo.

A apresentação de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente registrada no CREA (fls.09), atesta, tão-somente, a habilitação legal do profissional responsável pelo Laudo de Avaliação juntado aos autos pela contribuinte.

Ademais disso, o Laudo apresentado refere-se a valores de setembro de 1996, enquanto que o lançamento reporta-se ao preço da terra em 31 de dezembro de 1994.

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 12 de maio de 1998

  
OTACÍLIO DANTAS CARTAXO