



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO N° : 10835.000568/95-88  
SESSÃO DE : 18 de outubro de 2000  
ACÓRDÃO N° : 303-29.463  
RECURSO N° : 120.907  
RECORRENTE : THEODORO DUARTE DO VALLE  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

ITR – REVISÃO DO VTN – A revisão do VTN relativo ao ITR incidente no exercício de 1994 somente é admissível com base no Laudo Técnico afeiçoadado aos requisitos estabelecidos no § 4º, do artigo 3º, da Lei nº 8.847/94. Não observados os requisitos exigidos pela ABNT/NBR 8.799/85 para a avaliação, com precisão normal, do valor total do imóvel em 31/12/93, componente básico para determinação do valor da terra nua.

RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 18 de outubro de 2000

JOÃO HOLANDA COSTA  
Presidente

ZENALDO COIBMAN  
Relator

23 MAR 2001

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO, JOSE FERNANDES DO NASCIMENTO, IRINEU BIANCHI, MANOEL D'ASSUNÇÃO FERREIRA GOMES, NILTON LUIZ BARTOLI e SÉRGIO SILVEIRA MELO.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463  
RECORRENTE : THEODORO DUARTE DO VALLE  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP  
RELATOR(A) : ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO

O Processo teve início com a notificação do sujeito passivo em epígrafe (doc. de fls. 02), domiciliado em Presidente Prudente/SP Para exigir-lhe o crédito tributário relativo ao Imposto sobre a Propriedade Territorial (ITR) e às contribuições sindicais rurais , exercício de 1994, no montante de 6.351,35 UFIR, incidentes sobre o imóvel rural cadastrado na SRF sob o registro nº 0355770.7, com área de 799,2 ha denominado Fazenda São Francisco, localizado no município de Barretos-SP.

A exigência do ITR fundamenta-se na Lei nº 8.874/94; das contribuições no Decreto-lei nº 1.146/70, art. 50 c/c o Decreto-lei nº 1.989/82, art. 1º e §§; Lei nº 8.315/91 e Decreto-lei nº 1.166/71, art. 4º e §§.

Inconformado com o lançamento tributário, o contribuinte ingressou com a petição de fls. 01, solicitando a retificação do lançamento para redução do VTNm tributado que ao seu ver foi excessivamente alto.

Para instrução do processo, juntou inicialmente os documentos de fls. 03/09 e, após intimação, os de fls. 16/37.

A decisão de primeira instância foi pela manutenção integral do lançamento.

A referida decisão baseou-se resumidamente em:

“.... Para comprovar que o VTN do seu imóvel, em 31/12/93, era inferior ao VTNm fixado para o município de sua localização, o interessado anexou à sua petição os laudos de fls. 03/05 e 06/09, avaliando sua terra nua a preços vigentes em maio de 1995. No entanto considerando que a base de cálculo do ITR/94 é o valor da terra nua em 31/12/93,e ainda que os referidos laudos foram efetuados fora dos padrões da NBR 8.799/85 da ABNT, o interessado foi intimado a apresentar um novo laudo técnico de avaliação nos moldes da norma oficial, acompanhado da ART, registrada no CREA conforme intimação de fls. 13.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463

Foi apresentado o laudo às fls. 17/34 avaliando a terra nua do imóvel em 229,88 UFIR por hectare.

A princípio a lei de regência concede à autoridade administrativa o poder de rever o Valor da Terra Nua com base em laudo técnico

.... No entanto embora tenha seguido em parte as recomendações da NBR 8799/85, elementos imprescindíveis à valoração da terra nua foram omitidos, principalmente quanto a pesquisas de valores.

..... Para se encontrar o VTN, tomou-se como valor de mercado do imóvel (VTI) em 31112/93 o montante de US\$ 2.311,00 por hectare (fls. 32); multiplicou-se esse valor pela área do imóvel obtendo-se o valor do qual foram deduzidos os montantes referentes às benfeitorias e aos custos de formação de culturas estimados, resultando por fim no valor de terra nua (fls. 35).

Essa metodologia distorce totalmente o valor real da terra nua, primeiro, porque não consta do laudo donde surgiu o valor de US\$ 2.311,00 por ha...; segundo porque a fonte que consultou informou o valor de US\$ 1.271,00 por hectare (fls. 36) ... ; Terceiro, porque iguala todos os imóveis rurais no mesmo patamar econômico, independentemente de localização regional, municipal, da infra-estrutura regional e das características específicas de cada um..... utilizou-se de metodologia que provocou distorções insanáveis no cálculo do VTN do referido imóvel, devendo ser recusado para o fim de revisão do VTNm tributado."

Irresignado, o contribuinte apresentou tempestivamente recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes conforme consta às fls. 48/63. Além de reforçar os argumentos anteriormente apresentados na impugnação, o interessado aduziu que:

Apontou as seguintes iniquidades:

1. Tributou-se o VTNm por ha na IN 16/95 em 3.148,80 UFIR por ha (R\$ 2.785,42/ha), e logo a IN 58/96 diminuiu o Valor da Terra Nua para R\$ 1.765,45/ha.

2. O VTNm no ITR - cadastro 1994 - deixou de incluir as benfeitorias, instalações, melhoramentos e pastagens cultivadas e melhoradas incorporadas ao valor do imóvel rural, nos termos dispostos no art. 3º da Lei 8.847/94.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 120.907  
ACÓRDÃO N° : 303-29.463

3. A SRF deixou de ouvir o MARA em conjunto com as Secretarias de Agricultura dos Estados para a fixação dos VTNm.

4. A impugnação do ITR/94 é embasada no descomunal aumento no VTN para o exercício de 1994, atingindo em relação ao valor estabelecido para o exercício anterior, estratosféricos 1.760,44%, acima da realidade de mercado para imóvel rural, afrontando os princípios da legalidade, da anterioridade e do não confisco.

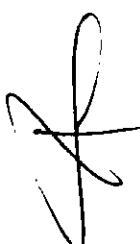
5. Quanto à metodologia, foi utilizado o ANUALPEC 96 que apresenta pesquisa de valores feita pelo IBRE-FGV (fls. 55) para preços de terras de lavouras no Brasil. As terras de Barretos são de lavouras pertencentes à classe A, grupos II e III. Se tivéssemos usado o valor US\$ 1.271,00 /há (apresentado em fls. 36, na tabela cuja fonte é o IBRE-FGV, preços para terras de pastagens no Brasil), o que não seria correto, o valor do ITR seria ainda menor.

6. De tudo alegado, solicita novamente atenção para o laudo técnico de avaliação formulado por engenheiro agrônomo devidamente habilitado, segundo os requisitos da ABNT e cópia da ART registrada no CREA, e requer que:

- a) seja aceito o valor de VTN de acordo com o laudo, que está respaldado na avaliação de outros órgãos públicos pesquisados;
- b) sejam recalculadas as contribuições da CONTAG e CNA dentro da avaliação agronômica apresentada;
- c) seja aplicado o VTNm em novos cálculos ou que seja aceito o calculado no processo.

Em face do valor do crédito tributário, dispensou-se o pronunciamento da PFN. Foi concedida liminar em Mandado de Segurança, conforme documento de fls. 47, para permitir o prosseguimento do recurso administrativo independentemente de recolhimento do depósito recursal.

É o relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463

VOTO

É de se conhecer do recurso, por ser tempestivo e por tratar de matéria da competência deste Terceiro Conselho de Contribuintes.

É 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, ser 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 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 Normalização do lançamento tem como efeito jurídico mais importante estabelecer uma presunção sobre o Valor da Terra Nua (presunção *juris tantum*), com a consequente 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 momento posterior ao do lançamento, preserva os interesses de ambas as partes litigantes: da Fazenda Pública, por evitar a subavaliação nas declarações dos contribuintes (apoiando-se em levantamentos de órgãos técnicos especializados); 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 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

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463

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 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, observância das normas da ABNT e o registro de Anotação de Responsabilidade Técnica no Órgão competente. A referida norma, a bem da verdade, apenas esclarece o que consta em lei.

No caso presente, apresentam-se diferentes dados e valores para o imóvel em questão.

Inicialmente, às fls. 03/05, foi apresentado um laudo fora das normas técnicas, que apontou para valor da terra nua 578.301,12 UFIR. Um segundo laudo, de autoria da CENTER OESTE-NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. apontou para valor total do imóvel, R\$ 2.808.472,92, de onde descontados os valores atribuídos a pastagens e lavouras, e a obras de infra-estrutura, indicou para Valor da Terra Nua em maio/95 o montante de R\$543.456,00.

Foram ainda apresentadas:

a) Tabela de preços das Terras de Pastagens no Brasil, indicando para terras do Sudeste - São Paulo - para o 2º semestre do ano de 1993, o valor de US\$ 1.271,00/ha. (fls. 36).

b)Tabela de preços das Terras de Lavouras no Brasil, indicando para o Sudeste - São Paulo - para o 2º semestre do ano de 1993, o valor de US\$ 2.311,00/ha.(fls. 55, Anualpec).

Ambas as tabelas foram publicadas pelo IBRE-FGV.

Intimado a apresentar novo laudo com observância dos requisitos técnicos exigidos pela NBR 8.799/85 da ABNT, o interessado apresentou-o, segundo documento constante às fls. 16/36, acompanhado da ART. registrada no CREA (fls. 37).

Em que pese o laudo estar apresentado aparentemente segundo os padrões técnicos requeridos, e tenha qualidade técnica, comete grave falha em relação aos requisitos exigidos pela NBR 8.799/85 quanto a pesquisa de valores para indicação do valor total do imóvel.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463

A norma prevê diferentes níveis de precisão para a avaliação. O laudo apresentado pelo contribuinte no seu item 7.0 indica que utilizou a avaliação de **precisão normal** através do **Método Comparativo ou Direto** conforme a NBR 8799/85/ABNT.

Segundo a norma referida, o método comparativo é um dos métodos diretos aplicáveis. O nível de precisão normal também parece 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 do valor indicado na tabela do IBRE-FGV de fls. 55 já mencionado, como sendo o valor total do imóvel, para então minuciosamente identificar valores de benfeitorias e pastagens excluídos para obtenção do VTN.

Com isso, viciou todo o processo, pois parte de um dado, em princípio, tão ou ainda mais genérico que o utilizado pela administração tributária para afixação do VTNm na IN SRF 16/95.

Flagrantemente descumpre 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, segundo afirmou, 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.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
TERCEIRA CÂMARA

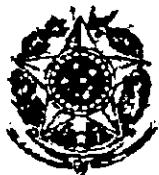
RECURSO Nº : 120.907  
ACÓRDÃO Nº : 303-29.463

Assim deve ser mantido o valor atribuído pela administração tributária.

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

Sala das Sessões, em 18 de outubro de 2000

ZENALDO LOIBMAN - Relator



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
TERCEIRA CÂMARA

Processo n.º : 10835.000568/95-88

Recurso n.º : 120.907

**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 303-29.463.

Brasília-DF, 16/02/01

Atenciosamente

3.º CC - 3.º CÂMARA

João Holanda Costa  
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 23/03/2001

Engrácia Scott Viana  
PROCURADORA DA FAZENDA NACIONAL