



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEGUNDA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10850.002321/99-87  
SESSÃO DE : 21 de março de 2002  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105  
RECURSO Nº : 123.670  
RECORRENTE : THE LANCASHIRE GENERAL INVESTMENT  
COMPANY LIMITED  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

ITR – EXERCÍCIO 1994 – VTN.

O Laudo Técnico de Avaliação apresentado pela Recorrente não contém os elementos necessários, conforme previsto na NBR nº 8.799, da ABNT, para reduzir a base de cálculo do tributo lançado, que consistiria em fixar o VTN do imóvel questionado a valor inferior ao VTN mínimo fixado para o Município correspondente. Além disso, o Laudo não se refere a valores vigentes no exercício correspondente, ou seja, em 1993.

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, negar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 21 de março de 2002

HENRIQUE PRADO MEGDA  
Presidente

22 MAI 2002

PAULO ROBERTO CUCCO ANTUNES  
Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ELIZABETH EMÍLIO DE MORAES CHIEREGATTO, LUIS ANTONIO FLORA, MARIA HELENA COTTA CARDOZO, PAULO AFFONSECA DE BARROS FARIA JÚNIOR, WALBER JOSÉ DA SILVA e SIDNEY FERREIRA BATALHA.

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105  
RECORRENTE : THE LANCASHIRE GENERAL INVESTMENT  
COMPANY LIMITED  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP  
RELATOR(A) : PAULO ROBERTO CUCO ANTUNES

## RELATÓRIO

Insurge-se a Recorrente, acima identificada, contra a cobrança do ITR e respectivas Contribuições, no valor total de R\$ 99.259,18, referente ao exercício de 1994, sobre o imóvel denominado: FAZENDA GUARIROBA, localizada no Município de PONTES GESTAL – SP, com área total de 20.249,2 hectares.

A exigência foi formulada pela Notificação de Lançamento acostada às fls. 05 destes autos, emitida pela Sra. Delegada da DRF em São José do Rio Preto, devidamente identificada.

Toda a discussão reside em torno do valor tributável – VTN, utilizado no cálculo da exigência em questão, no caso o VTN **mínimo**, adotado para o Município.

Consoante as razões de defesa da empresa, o VTN atribuído ao imóvel, considerando a área de 18.242,7 hectares, já descontados 2.006,5 hectares classificados como “reserva legal”, foi da ordem de R\$ 1.115,27 p/hectare.

Consoante seu entendimento, o VTN daquela região não pode ultrapassar R\$ 900,00 por hectare.

Instada a apresentar Laudo Técnico que pudesse dar suporte às suas alegações, de conformidade com o disposto na legislação de regência, a contribuinte apresentou LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, produzido por “Arantes & Associados S/C Ltda - Consultoria Agropecuária, Avaliações e Perícias – Auditoria Ambiental”, emitido pelo Engenheiro Agrônomo, datado de 22/05/2000, acostado às fls. 17 até 50 dos autos, com anexos às fls. 51 até 76, sendo o último a respectiva ART.

O referido Laudo, em preliminar, informa que o presente trabalho tem por finalidade apresentar, consoante a Intimação da Receita Federal, em conformidade com a Lei nº 8.847/94, o real valor do imóvel em lide para fins de correta tributação do ITR/94.

O Julgador singular, em sua Decisão DRJ/RPO Nº 1.184/2000, rejeitou os argumentos da impugnação, julgando procedente o lançamento.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

Em seus fundamentos, argumentou em síntese que:

- O laudo apresentado não avaliou a terra nua do referido imóvel a preços vigentes em dezembro de 1993, mas a preços de maio de 2000; não destacou nenhuma característica que depreciasse o Valor da Terra Nua mas, ao contrário, as características destacadas, como obras-de-arte: (represas, poços artesianos, clube com quadras de tênis, campo de futebol, de bocha, piscinas, etc.); infra-estrutura básica (energia elétrica, telefonia rural e norma, armazéns, escola, etc.), construções civis (casas de alvenaria, sede e escritórios com fino acabamento, etc.); currais, barracões, e outras benfeitorias, com certeza, valorizam em muito sua terra nua, em relação à média do município, tornando-a bem mais cara do que as demais propriedades rurais da região.

- Visando a obter o valor mais baixo possível, o avaliador aplicou tantos índices de depreciações sobre a média ponderada dos valores em hectares das propriedades da região, utilizadas como parâmetro para o seu cálculo, e valorizou tanto as obras-de-arte, infra-estruturas, construções, instalações e benfeitorias do imóvel, que conseguiu apurar um VTN de apenas R\$ 400,93 por hectare, quando a própria requerente avaliou a terra nua do seu imóvel rural em R\$ 900,00 por hectare;

- De acordo com a pesquisa de preços de terras nuas ofertadas na região, apresentada às fls. 45, o somatório dos 20 (vinte) valores totaliza R\$ 103.511,33, resultando uma média aritmética simples de R\$ 5.175,57 o alqueire o que corresponde a R\$ 2.128,66 o hectare. Como o imóvel tem características peculiares, citadas anteriormente, que o tornam muito superior à média das demais propriedades da região, o valor de sua terra nua deveria ser superior a essa média e não inferior como apurou o avaliador;

- O resultado que se apuraria, considerando as informações do Laudo apresentado, seria um VTN tributável de R\$ 20.388.707,40, valor ainda superior ao VTNm Tributado, que foi de R\$ 20.350,89;

- O Laudo apresentado omitiu elementos imprescindíveis à avaliação do imóvel, os quais destaca.

- Concluiu afirmando que as falhas identificadas e detalhadas retiram do Laudo apresentado a suficiência probante indispensável, tornando-o inaceitável para o fim proposto, à vista dos critérios legais enunciados.

Da Decisão em questão foi dada ciência à interessada, conforme AR acostado às fls. 86, com data de postagem em 16/08/00, mas sem data de recepção pela destinatária.

Em 18/09/00, conforme protocolo na Petição de fls. 87, a contribuinte apresentou Recurso Voluntário ao Conselho de Contribuintes,

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

oferecendo, como alternativa ao depósito obrigatório de 30%, um bem como garantia, no caso uma colheitadeira marca Massey Ferguson, ano 99, no valor de R\$ 95.000,00.

O Recurso consta da Petição de fls. 90 até 107, estando assinado pelo Advogado preposto da contribuinte que assinou a Impugnação, juntamente com Assistente Técnico da empresa que emitiu o Laudo de Avaliação trazido pela Recorrente e em papel timbrado da mesma empresa.

Tal Recurso nada mais é do que uma complementação do Laudo Técnico de Avaliação anteriormente apresentado, com contestação direta aos argumentos contidos na fundamentação legal do I. Julgador singular, que embasaram a sua rejeição ao mencionado Laudo Técnico.

Destaque-se, em resumo, algumas das considerações trazidas no citado Recurso, como segue:

- Equivocou-se a nobre julgadora em seu entendimento de que a data de assinatura do laudo se referia à data de avaliação do imóvel, tratando-se de engano;
- É clara a Lei 8.847/94, em seu art. 3º, § 4º, quando diz que **“A base de cálculo do imposto é o Valor da Terra Nua – VTN apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior”**
- Esta determinação foi seguida à risca, ou seja, as ofertas de terras utilizadas para cálculo do VTNm foram obtidas segundo esta recomendação;
- O VTN é obtido através da seguinte fórmula: **VTN = Valor Total do Imóvel – Valor das Benfeitorias (reprodutivas ou não reprodutivas)**
- Ou, como determina o art. 3º, § 1º, da Lei nº 8.847/94, **“O VTN é o valor do imóvel, excluído o valor dos seguintes bens incorporados ao imóvel:**
  - I – Construções, instalações e benfeitorias;
  - II – Culturas permanentes e temporárias;
  - III – Pastagens cultivadas e melhoradas;
  - IV – Florestas plantadas.



RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

- É absurda a afirmativa da Nobre Julgadora, de que *“...valorizam em muito sua terra nua, em relação à média do município, tornando-a bem mais cara do que as demais propriedades rurais da região...”*;
- Define o que seja Terra Nua, como segue: **Terra Nua** é aquela parte do chão, sem nenhuma benfeitoria construída pela mão humana. Ou como reza o **Código Civil** em seu art. 43, inciso I, e art. 64:  
**Art. 43:** São bens imóveis:  
o solo com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;  
**Art. 64.** Não se consideram benfeitorias os melhoramentos sobrevindos à coisa sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.
- Para chegarmos à terra nua, temos o valor médio do imóvel descontadas as suas benfeitorias, sobrando a terra nua, conforme exemplificado. Quanto maior for o valor de suas benfeitorias, menor será o valor de sua terra nua, e não o inverso;
- Contestando a argumentação de que o laudo apresentado omitiu elementos imprescindíveis à avaliação do imóvel, dentre os quais os destacados, referindo-se ao quesito “1. Vistoria - 1.1. caracterização física da região.....”, argumenta que este item foi fartamente apresentado no inciso VI. **DA REGIÃO DO IMÓVEL**, e no inciso V. **FORMA E POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO**, apresentado no Laudo Técnico, e que ora repete;
- A afirmação da I. Julgadora de que o responsável técnico não vistoriou o local é **incorreta e infundada**, tendo em vista que o mesmo presta assistência técnica ao imóvel, no tocante a manutenção de produtividade frente ao INCRA-SP, desde 1.997;
- Sobre a afirmativa de que foram aplicados “tantos índices de depreciação sobre a média ponderada dos valores em hectares das propriedades da região.....”, argumenta que melhor observando se notará que foi aplicado tão-somente um índice de adequação, conforme quadro demonstrativo elaborado;

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

- Conclui afirmando que resta claro que o Laudo Técnico de Avaliação do imóvel em lide cumpriu, em sua totalidade, as exigências da Norma Técnica ABNT 8799, tornando-se, então, válido e crível.;
- Pede, ao final, que seja mantido o VTN obtido em Laudo Técnico para tributação do ITR em questão.

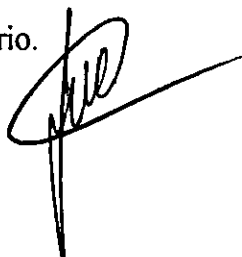
Seguiu-se, após a apresentação do referido Recurso, a expedição de Intimação à contribuinte para arrolar os bens a serem dados em garantia, discriminando-os em formulário próprio, o que foi atendido pela Recorrente, conforme documentos de fls. 114/116.

Os bens arrolados em garantia constam do Ofício DRF/SJR/GAB nº 099/01, acostado às fls. 117.

Deu-se, assim, o seguimento do Recurso para este Colegiado, conforme Despacho às fls. 120.

Finalmente, foram os autos distribuídos, por sorteio, a este Relator, em Sessão do dia 18/09/2001, como atesta o documento de fls. 121.

É o relatório.



RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

VOTO

O Recurso é tempestivo, reunindo todas as condições de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

No mérito, entendo não merecer qualquer reparo a Decisão proferida pelo I. Julgador singular.

Com efeito, a Recorrente apresentou Laudo Técnico de Avaliação sem atender às normas estabelecidas pela ABNT (NBR 8.799), conforme explicitado na Decisão ora recorrida.

Além disso, o Laudo não avaliou a terra nua do imóvel em questão considerando os preços vigentes em dezembro de 1993, exercício base para a apuração do valor do ITR de 1995, mas reportou-se a valores vigentes em maio de 2000.

Assim ocorrendo, encampo totalmente os fundamentos da Decisão singular, bem como as considerações estampadas na Declaração de Voto apresentada pela I. Conselheira Maria Helena Cotta Cardozo, que passa também a integrar o presente julgado, para fins de negar provimento ao Recurso aqui em exame.

Sala das Sessões, em 21 de março de 2002

  
PAULO ROBERTO CUCCO ANTUNES – Relator

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

### 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, efetuado com base nos Valores da Terra Nua mínimos, estabelecidos pela IN SRF nº 16/95.

Como prova, o recorrente apresenta o Laudo Técnico de Avaliação de fls. 17 a 76, não acatado pela autoridade julgadora monocrática, motivo pelo qual foi interposto o presente recurso.

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. 17 a 76, ao contrário, demonstra que o imóvel em tela é mais valorizado que os demais imóveis de sua região, como a seguir será explicitado.

Às fls. 44, o laudo analisa valores de compra e venda de propriedades rurais em diversos municípios da região, concluindo que o valor médio é de R\$ 1.416,01 por hectare (fls. 46). Não obstante, 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. Aliás, é muito pouco provável que um imóvel rural cujo hectare custe R\$ 1.416,01, possua as benfeitorias descritas às fls. 21 a 25, tais como lavoura de soja, milho, pasto Brachiarão, inclusive lavoura de seringal no valor de R\$ 2.966,20 o hectare (fls. 23).

Claro está que, no cálculo do VTN do imóvel em questão, o valor total, que constituiu o minuendo da operação de subtração, foi estabelecido com base no valor médio obtido entre fazendas que, repita-se, não se conhece o grau de sofisticação das benfeitorias.

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 pasto. No caso do VTN, a

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

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.

A decisão monocrática abordou com propriedade o vício contido no laudo em questão, acima abordado, que consiste na subavaliação dos elementos que deram origem ao Valor Total do Imóvel - VTI, e superavaliação daqueles fatores que são subtraídos do VTI, ou seja, benfeitorias, lavouras e pastagens. A seguir se transcreve o trecho da decisão que enfoca a matéria (fls. 80):

"Na apuração do VTN do imóvel rural em questão, visando obter o valor mais baixo possível, o avaliador aplicou tantos índices de depreciações sobre a média ponderada dos valores em hectares das propriedades da região, utilizados como parâmetro para o seu cálculo, e valorizou tanto as obras de arte, infra-estrutura, construções, instalações e benfeitorias do imóvel, que conseguiu apurar um VTN de apenas R\$ 400,93 por hectare, quando a própria requerente avaliou a terra nua do seu imóvel rural em R\$ 900,00 por hectare".

Esta tendência ao desequilíbrio da operação de cálculo do VTN, visando minimizar a base de cálculo do imposto e contribuições, verificada no laudo que ora se analisa, fica patente em alguns trechos daquela peça técnica, que a seguir serão explicitados.

Ressalte-se que os cálculos serão apresentados apenas a título de demonstração da tese esposada, uma vez que, como já foi dito, os imóveis elencados não estão descritos, o que impede que sejam efetivamente adotados como parâmetros para o estabelecimento do VTI - Valor Total do Imóvel avaliado. Aliás, o laudo não deixa claro se os elementos de comparação (quadro XI do laudo - fls. 45) se referem a fazendas formadas, ou apenas ao valor das terras nuas, posto que uma das colunas exibe como elemento de comparação o VTN mínimo do município. Nesse caso, o vício na fixação do VTI seria ainda mais grave, já que no cálculo do VTN estar-se-ia subtraindo, de terras nuas, benfeitorias, pastagens e culturas, o que constituiria verdadeiro absurdo matemático.

Conforme o quadro "XI - Cálculos", às fls. 45, 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. *DA*

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

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 (20.249,2 hectares), conduziria a um VTI - Valor Total do Imóvel da ordem de R\$ 45.519.189,00.

Não obstante, curiosamente, graças à aplicação de redutores pelo técnico que elaborou o laudo, o VTI foi reduzido a R\$ 28.673.000,13 (quadro "XII - Do Valor da Propriedade" - fls. 47).

Quanto à redução da média dos imóveis, operada no laudo, releva notar que, embora tenha sido aplicada, na conversão dos valores em dólar, a taxa vigente à época do fato gerador (quadro "VIII.6 - Equiparação Monetária" - fls. 44), foi utilizado no quadro "XI.- Cálculos" (fls. 45), como elemento de comparação, não o VTN mínimo do exercício de que se trata (1994), no valor de 2.241,32 UFIR, mas sim o do exercício de 1996, de valor mais baixo, fixado em R\$ 1.166,46.

Assim, 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, ausente a comprovação de que estes imóveis estariam no mesmo nível de sofisticação do imóvel em tela, e presentes fortes indícios de que, ao invés de fazendas formadas, o quadro XI exhibe, na verdade, valores referentes a tão-somente terras nuas.

Quanto às razões de recurso, elas só tendem a corroborar tais conclusões, uma vez que o autor do laudo, que também firma aquela peça de defesa, expressa o seu entendimento do que seja terra nua. Está registrado, às fls. 93:

"Para chegarmos à terra nua, temos o valor médio do imóvel descontadas as suas benfeitorias sobrando a terra nua." (grifei)

O trecho citado demonstra que o signatário do laudo ainda não compreendeu que o VTI - Valor Total do Imóvel não constitui um valor médio aleatório, mas sim o próprio valor total do imóvel avaliado, incluindo-se as suas benfeitorias, lavouras e pastos. Este valor total pode até ser obtido por meio de uma média colhida da comparação com outros imóveis, porém estes necessariamente devem possuir benfeitorias, lavouras e pastagens da mesma natureza das do imóvel avaliado, do contrário a operação de cálculo do VTN perde a sua consistência. 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, mormente quando a diferença diz respeito a benfeitorias tais como quadras de tênis, piscina, pista de pouso, etc.

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

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEGUNDA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.670  
ACÓRDÃO Nº : 302-35.105

para que o VTN mínimo seja revisto, motivo pelo qual NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Sala das Sessões, em 21 de março de 2002

  
MARIA HELENA COTTA CARDOZO - Conselheira



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**  
**2ª CÂMARA**

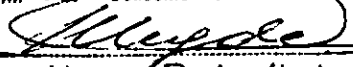
Processo nº: 10850.002321/99-87  
Recurso n.º: 123.670

**TERMO DE INTIMAÇÃO**

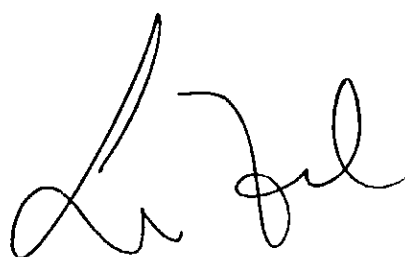
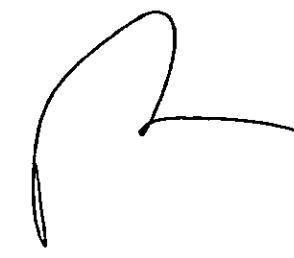
Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, fica o Sr. Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à 2ª Câmara, intimado a tomar ciência do Acórdão n.º 302-35.105.

Brasília- DF, 22/05/02

MF - 3.º Conselho de Contribuintes

  
Henrique Prado Megda  
Presidente da 2.ª Câmara

Ciente em: 22.5.2002

  
  
LEANDRA FELIPE    GUAN