



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10880.032809/96-48
SESSÃO DE : 14 de abril de 2004
ACÓRDÃO Nº : 303-31.341
RECURSO Nº : 125.285
RECORRENTE : PROMOTERS PARTICIPAÇÕES LTDA.
RECORRIDA : DRJ/SÃO PAULO/SP

ITR/1995.
REVISÃO DO VTNm. DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS DO IMÓVEL.

Não será aceita a revisão do VTN mínimo tributado com base em laudo técnico que não evidencie com elementos probatórios o valor fundiário da propriedade rural e as características específicas desfavoráveis do imóvel quando comparado com outros imóveis da região.

O laudo não indica a referência técnica, doutrinária, ou de outra natureza que dê suporte à sua declaração de que o valor da terra bruta neste caso varia entre 3 a 10 sacos de soja por hectare, e nem tampouco indica com clareza porque, com base em quais informações, elementos fáticos ou dados técnicos, a propriedade específica sob exame, deveria ser avaliada com valor equivalente a 6,25 sacas/hectare. Nem mesmo deixa claro se de fato a propriedade em questão produz soja.

O laudo, entretanto, é útil quanto à informação da distribuição de áreas, inclusive a de reserva legal e a de preservação permanente, do que decorre o cálculo do grau de utilização e conseqüentemente da alíquota aplicável.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, pelo voto de qualidade, dar provimento parcial ao recurso para o fim de acatar em parte o laudo apresentado para efeito da determinação das áreas e não o VTN, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Paulo de Assis, relator, Nanci Gama, Lisa Marini Vieira Ferreira dos Santos e Nilton Luiz Bartoli. Designado para redigir o voto o Conselheiro Zenaldo Loibman.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

Brasília-DF, em 14 de abril de 2004



JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente



ZENALDO LOIBMAN
Relator Designado

Participaram , ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO e SÉRGIO DE CASTRO NEVES. Esteve presente a Procuradora da Fazenda Nacional ANDREA KARLA FERRAZ.

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341
RECORRENTE : PROMOTERS PARTICIPAÇÕES LTDA.
RECORRIDA : DRJ/SÃO PAULO/SP
RELATOR : PAULO DE ASSIS
RELATOR DESIG. : ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO

O recorrente protesta contra a Decisão DRJ/SPO 4075, de 30/10/2000 (p. 38 a 41), que manteve o lançamento de R\$ 179.076,92, contra o imóvel rural denominado "Fazenda Bois", de 34.559,7 há, localizado no município de Januária/MG. O VTNm considerado pelo Fisco é o da IN 42, de 19/07/96 e a substância da decisão, consta da seguinte ementa:

VTN MÍNIMO. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

Laudo técnico sem indicação dos requisitos metodológicos, das fontes utilizadas e cujos valores apresentados não se referem a 31/12/94, não autoriza a alteração do VTN tributado pela aplicação de valor por hectare inferior ao VTN mínimo.

Lançamento Procedente

Às folhas 14 a 16 do processo 10880.006860/96-68, anexo ao presente, encontra-se o laudo técnico analisado. O Laudo foi emitido em 30/03/1996 e apresenta os seguintes elementos de maior relevância:

- a) Identificação descrição e caracterização do imóvel;
- b) Quantificação das áreas, segundo seus usos;
- c) Hidrologia, fertilidade, topografia e benfeitorias;
- d) Valor venal das terras, estimado na base de 6,25 sacas de soja por hectare, cotando-se esta a R\$ 8,00/saca, o que conduz ao valor de R\$ 50,00/ha.

Na fundamentação da decisão recorrida, encontra-se que:

- 1) O laudo técnico não atende aos requisitos da NBR 8799, não se refere a 31/12/1994, não contém o ART, não demonstra os métodos de avaliação e as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

O VTNm fixado pela IN SRF 42/96, para Januária/MG, é de R\$ 95,55/ha e se refere a 31/12/1994;

É o relatório.

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

VOTO VENCIDO

O recurso apresenta os requisitos de admissibilidade e dele tomo conhecimento.

O cálculo do ITR leva em conta uma variedade de elementos, tais como o valor da propriedade, as parcelas de terra sujeitas a tributação e a produtividade da exploração. Esses elementos constam do laudo de avaliação, que, de princípio aceito, por ser assinado por engenheiro agrônomo credenciado pelo CREA, conforme comprova o ART de página 17, assinado pelo mesmo engenheiro, para uma outra gleba de propriedade da recorrente.

Passemos, então, aos elementos essenciais do laudo. Primeiramente o valor da terra que o avaliador trata da seguinte forma: “de acordo com várias consultas nas áreas limítrofes da propriedade, o valor médio venal da terra bruta é de 3 a 10 sacas de soja/ha o que corresponde a R\$ 24,00 ou a R\$ 80,00/ha. Dado a grande diversidade dos solos existentes, computa-se como média 6,25 sc/ha ou R\$ 50,00/ ha.”

Como o laudo foi assinado em 30 de março de 1996, após o contribuinte ter recebido a Notificação de Lançamento, o Fisco entendeu que o valor não se referia a 31/12/1994, data do fato gerador. Trata-se tão somente de uma possibilidade, sobre a qual não consta no Laudo qualquer referência expressa.

O município de Januário, localizado em Minas Gerais, próximo à Bahia, em pleno polígono das secas, é uma região de agricultura difícil, longe dos grandes centros de comercialização de soja, onde os preços pagos ao produtor são inferiores aos das grandes regiões produtoras de soja. É comum que se faça avaliação do preço da terra, com base no preço do objeto da exploração agrícola. Também é certo que devido à complexidade para avaliação do valor da terra nua, a legislação evoluiu no sentido de que o próprio produtor defina o valor de suas terras. Como o laudo apresentado foi assinado por profissional habilitado, com experiência na região, como não há comprovante de que os valores apresentados referem-se a datas diferentes da do fato gerador, sou favorável a seu acatamento, em detrimento do VTNm, que é simples resultado de um processo estatísticos que certamente não se estendeu a levantamentos em 5.500 municípios brasileiros, na data do fato gerador.

Também, quanto à área tributável, acato a distribuição de terras que consta do Laudo Técnico da página 15 do Proc.10880.006860/96-68 (USO ATUAL E PROGRAMADO DOS SOLOS), anexo ao presente Recurso, por estar o mesmo

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

assinado por engenheiro agrônomo legalmente habilitado e responsável pelo documento assinado.

Diante de todo o exposto, VOTO no sentido de dar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 14 de abril 2004


PAULO DE ASSIS - Relator

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

VOTO VENCEDOR

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário, e trata-se de matéria da competência do Terceiro Conselho de Contribuintes ; vamos à análise do mérito.

A minha discordância quanto ao voto do ilustre Conselheiro relator Paulo de Assis centra-se no aspecto da modificação do valor da base de cálculo, ou seja do VTNm utilizado para o lançamento.

Portanto, estou de pleno acordo quanto à parte em que defende a aceitação do laudo técnico apresentado para o fim de considerar a distribuição de áreas do imóvel rural. Registra-se que a distribuição de áreas do imóvel, com indicação de área de reserva legal, de preservação permanente, de plantações, de pastagens, etc. influenciam no cálculo do grau de utilização da propriedade , e por conseqüência na determinação da alíquota aplicável. No caso concreto é de se aceitar o laudo técnico apresentado quanto a esse fim específico.

A questão central neste meu voto é, pois, o valor da base de cálculo a ser utilizada para o lançamento do ITR/1995.

O laudo apesar de preparado por profissional competente, registrado no CREA ,com ART anexa, e aparentemente apresentar-se com informações pertinentes ao imóvel no que se refere ao VTN ,suscita objeções.

Primeiramente, embora seja a discussão em torno do VTN correspondente ao fato gerador do ITR/95, o laudo refere-se a valor apurado em março/96, ou seja, está assinado em 30 de março de 1996, o que a rigor apenas indicaria a data da elaboração do trabalho técnico, porém não registra em nenhuma parte desse trabalho, em nenhum momento indica a que período se referem os dados apresentados, o que torna a conclusão da DRJ,quanto à não correspondência a 01/01/1995 absolutamente lógica.

Vale registrar que a necessidade do laudo ser apresentado por profissional habilitado, não confere ao profissional idôneo, nem ao seu trabalho o grau de validade absoluta, isto é, é documento válido, sem dúvida, porém não é inquestionável, não possui a qualidade de convencer pela simples afirmação ou declaração de algo.A NBR 8799 /85 orienta ,com base na ABNT, a forma de apresentação para a consecução de determinados fins, e no caso específico da definição do Valor de Terra Nua (VTN) para servir de base de cálculo do ITR/95,

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

numa interpretação sistemática conjunta com a lei de regência, há a possibilidade de se descartar a utilização do VTNm utilizado pela administração tributária no lançamento, quando, por meio de laudo técnico assinado por profissional habilitado sejam trazidos aos autos elementos para convencimento do julgador quanto ao valor específico da propriedade rural em foco. Não basta uma mera declaração de valor pelo profissional competente para fazer o laudo, faz-se necessário, no mínimo, juntar os elementos pesquisados, o roteiro de cálculo seguido para chegar a determinada conclusão quanto ao VTN. De posse de tais elementos é possível ao julgador aferir a congruência ou não dos argumentos, e decidir pela substituição ou não da base de cálculo.

Foi posição reiteradamente adotada pelo Segundo Conselho e, posteriormente, pelo Terceiro Conselho de Contribuintes, bem representada no Ac.203-06.523, baseado no voto proferido pelo ilustre conselheiro relator designado Renato Scalco Isquierdo, considerar 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 sobre o Valor da Terra Nua (presunção *juris tantum*), 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 se distanciam 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); é também do interesse 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.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

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 revestir-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 **apenas e tão somente declara o valor que atribui ao imóvel rural**, não permite a mínima convicção necessária para afastar o valor do VTNm atribuído ao município de localização e substituí-lo pelo valor específico da propriedade considerada.

Não se trata de rechaçar a possibilidade de avaliação do valor da terra em função do preço da saca de soja, considerada a produção de soja na propriedade, conforme parece ter sido a intenção do laudo juntado pelo recorrente, no entanto o referido laudo apenas afirma, tão somente declara que *“de acordo com várias consultas nas áreas limítrofes da propriedade, o valor médio venal da terra bruta é de 3 a 10 sacos de soja/ha, o que corresponde a R\$24,00 a R\$80,00/ha. dada a grande diversidade dos solos existentes, computa-se como média 6,25 sc/ha ou R\$50,00/ha (conforme consta à fl.16)”*.

A informação é absolutamente imprecisa e insuficiente para o fim de estabelecer o valor da terra nua específica sob análise.

Não apresenta dados, e nem muito menos apresenta documentos que atestem a produção da propriedade em sacas de soja, não específica (em resumo que seja) os dados, com indicação das fontes, que afirma ter colhido em consultas nas

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

áreas limítrofes, e que necessariamente deveriam ter sido traduzidas em documentos a serem anexados aos autos como provas.

Não indica a referência técnica, doutrinária, ou de outra natureza que dê suporte à sua declaração de que o valor da terra bruta neste caso varia entre 3 a 10 sacos de soja por hectare, e nem tampouco indica com clareza porque, com base em quais informações ou elementos fáticos, ou dados técnicos, a propriedade específica sob exame, deve ser avaliada com valor equivalente a 6,25 sacas/hectare. A bem da verdade o laudo nem mesmo deixa claro se de fato a propriedade em questão produz soja.

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.

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 no caso concreto simplesmente declara um valor, não demonstrado, supostamente baseado em registros referentes a outras propriedades localizadas no mesmo município sem, contudo, explicitar os elementos comparativos.

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



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 125.285
ACÓRDÃO Nº : 303-33.341

referentes aos outros imóveis seriam **comparáveis** ao seu, não apresentou paradigmas concretos para demonstrar o valor pretendido para o seu imóvel.

Assim deve ser mantido o valor atribuído pela administração tributária para a base de cálculo do ITR.

Lembra-se, no entanto, que é incabível a cobrança de multa de mora sobre o saldo de imposto devido remanescente, caso o pagamento seja efetuado até trinta dias contados da ciência da decisão de segunda instância. O contribuinte exerceu tempestivamente seu direito à impugnação e recurso, permanecendo a exigência em suspenso até a decisão em última 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 por dar provimento parcial ao recurso.

Sala das Sessões, em 14 de abril de 2004



Zenaldo Loibman – Relator Designado