



MINISTÉRIO DA FAZENDA

SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

2.º	PUBLICADO NO D. O. U.
C	D. 14/08/2000
C	Stolentino
	Rubrica

100

**Processo** : 10925.004670/96-98  
**Acórdão** : 203-06.424

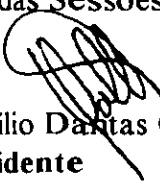
**Sessão** : 15 de março de 2000  
**Recurso** : 105.082  
**Recorrente** : PORTAL MADEIRAS LTDA.  
**Recorrida** : DRJ em Florianópolis - SC

**ITR - VALOR DA TERRA NUA MÍNIMO - REVISÃO** - Os efeitos principais da fixação do Valor da Terra Nua mínimo - VTNm pela lei, para a formalização do lançamento do ITR, são o de criar uma presunção (*juris tantum*) em favor da Fazenda Pública, inverter o ônus da prova para o sujeito passivo, e postergar, para o momento posterior ao do lançamento, no processo administrativo fiscal, a apuração do real valor dos imóveis, cujo Valor da Terra Nua situam-se abaixo da pauta fiscal. A possibilidade de revisão dos lançamentos que utilizaram o VTNm está expressa na Lei nº 8.847/94 (art. 3º, §4º). Somente pode ser aceito para esses fins, laudo de avaliação que contenha os requisitos legais exigidos, entre os quais, ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, por perito habilitado, com a devida anotação de responsabilidade técnica registrada no órgão competente. **Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por: **PORTAL MADEIRAS LTDA.**

**ACORDAM** os Membros da Terceira Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso. Ausente, justificadamente, o Conselheiro Daniel Correa Homem de Carvalho.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2000

  
Otacilio Dantas Cartaxo  
Presidente

  
Renato Scalco Isquierdo  
Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Mauro Wasilewski, Francisco Sérgio Nalini, Francisco Mauricio R. de Albuquerque Silva, Lina Maria Vieira e Sebastião Borges Taquary.  
cl/ovrs



MINISTÉRIO DA FAZENDA

SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Processo** : 10925.004670/96-98  
**Acórdão** : 203-06.424  
  
**Recurso** : 105.082  
**Recorrente** : PORTAL MADEIRAS LTDA.

**RELATÓRIO**

Trata o presente processo do lançamento do ITR/94 de fl. 04, impugnado pelo interessado acima identificado, no qual demonstra inconformidade com o Valor da Terra Nua atribuído ao imóvel. Para comprovar suas alegações, junta o Laudo Técnico de fl. 05. O imóvel foi tributado pelo VTNm do município, conforme se verifica do próprio lançamento.

A autoridade julgadora de primeira instância, pela decisão de fl. 27, manteve integralmente o lançamento, sob o fundamento de que os documentos apresentados não são hábeis para proceder a alteração pretendida.

Inconformado com a decisão monocrática, o interessado interpôs recurso voluntário dirigido a este Colegiado, no qual sustenta que o imóvel lindeiro, de mesma área, pertencente à empresa OLINDO SANTIN & CIA. LTDA., teve avaliação de R\$95.709,62, enquanto o imóvel objeto do presente processo foi avaliado em 183.139,42. Junta o lançamento da empresa referida (fl. 43) para comprovar suas alegações.

É o relatório.



Processo : 10925.004670/96-98  
Acórdão : 203-06.424

### VOTO DO CONSELHEIRO-RELATOR RENATO SCALCO ISQUIERDO

O recurso é tempestivo, e tendo atendido aos demais pressupostos processuais para sua admissibilidade, dele tomo conhecimento.

O recurso não procede, não havendo motivos para alterar a decisão recorrida. A comparação direta de lançamentos, como a feita pelo recorrente, pode levar a erros, mesmo em se tratando de imóveis lindeiros. Cada imóvel tem suas características próprias, que determinam a avaliação de formas diversas. No caso concreto, o imóvel objeto do lançamento tem uma área total de 1.241,6 ha, dentro dos quais 434,0ha de área de preservação permanente, isenta de imposto.

O imóvel de propriedade da empresa Olindo Santin & Cia. Ltda. certamente tem uma área de preservação permanente maior, ou áreas de reserva legal ou de interesse ecológico, todas isentas de imposto, que deram ensejo a uma avaliação menor, ainda que lindeiro ao imóvel avaliando.

Para que se apure o valor correto do imóvel, é necessária a apresentação de laudo de avaliação específico da propriedade de que se trata. O valor fixado pela autoridade fiscal não é definitivo e pode ser revisto, caso o imóvel tributado tenha valor inferior ao VTNm. O direito de questionamento, por parte do contribuinte, do Valor da Terra Nua mínimo - VTNm está expressamente previsto no § 4º do art. 3º da Lei nº 8.847, de 28/011/94, *verbis*:

“Art. 3º (*Omissis*)

.....

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

Em verdade, a fixação de um valor mínimo de avaliação do imóvel para efeitos de formalização do lançamento tem um só efeito jurídico importante: estabelecer uma presunção sobre o Valor da Terra Nua (presunção *juris tantum*, por óbvio), com a conseqüente inversão do ônus da prova sobre o real valor do imóvel, passando a ser de responsabilidade do próprio contribuinte. Nesse aspecto, inclusive, cabe destacar a inteligência da norma em comento, que transferiu para o processo administrativo fiscal a apuração da base de cálculo de imóveis cujo valor situam-se abaixo de um valor de pauta. É certo afirmar-se que o VTNm é apurado segundo



**Processo** : 10925.004670/96-98

**Acórdão** : 203-06.424

uma metodologia criteriosa, mas utiliza parâmetros generalistas, e que, portanto, não guardam total compatibilidade com a realidade de alguns imóveis que distanciam-se dos padrões médios.

Com a transferência para um momento posterior ao da formalização do lançamento da apuração do real Valor da Terra Nua de propriedades que escapam à pauta mínima, tem-se a preservação dos interesses de ambos os lados: da Fazenda Pública, que evita a subavaliação dos imóveis pelos declarantes, apoiando-se em levantamento de valores por órgãos técnicos especializados; e do contribuinte, que pode impugnar o lançamento nos termos da lei processual administrativa sem qualquer constrangimento (porque suspende a exigibilidade do crédito tributário, é gratuito e não depende da intermediação de advogado ou qualquer outro profissional), podendo trazer livremente todos os elementos de prova que demonstrem a veracidade dos fatos que quer fazer prevalecer. A apuração do valor da base de cálculo do imposto pode ser feita considerando os aspectos particulares de cada propriedade individualmente, mas, como se acentuou, com o ônus da prova recaindo sobre o contribuinte.

A revisão do Valor da Terra Nua mínimo tem sido realizada regularmente por órgãos julgadores de primeiro grau e pelas Câmaras deste Conselho, e obediência aos ditames da lei ordinária, sem oposição por parte da Procuradoria da Fazenda Nacional, dando ensejo à formação de ampla e pacífica jurisprudência.

Diante da objetividade e da clareza do texto legal - § 4º do art. 3º da Lei nº 8.847/94 - é inegável que a Lei outorgou ao administrador tributário o poder de rever, a pedido do contribuinte, o Valor da Terra Nua mínimo. Assim, quando o valor da propriedade, objeto do lançamento situar-se abaixo desse mínimo, à luz de determinados meios de prova, ou seja, laudo técnico, cujos requisitos de elaboração e emissão estão fixados em ato normativo específico, editado pelo órgão competente encarregado da administração do imposto, impõe-se a revisão do Valor da Terra Nua, inclusive o mínimo, porque assim determina a lei.

Os mecanismos de fixação da base de cálculo são simples, e o ônus do contribuinte resume-se em trazer aos autos provas **idôneas** sobre o real valor do imóvel, quando este situa-se em patamar inferior ao fixado pela norma legal. A esse respeito, sobre quais os documentos são válidos para comprovar o efetivo valor da propriedade rural, diz a Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT nº 02, de 08 de fevereiro de 1996, em seu anexo IX, item 12.6:

“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) LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, acompanhado de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente registrada no CREA,



MINISTÉRIO DA FAZENDA

SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

307

**Processo : 10925.004670/96-98**  
**Acórdão : 203-06.424**

efetuado por perito (Engenheiro Civil, Engenheiro Agrônomo ou Engenheiro Florestal) devidamente habilitados com os requisitos das normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 8799) demonstrando os métodos avaliatórios e fontes pesquisadas que levaram a convicção do valor atribuído ao imóvel;

b) AVALIAÇÃO efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (Exatorias) ou Municipais, bem como aquelas efetuadas pela EMATER, com as características mencionadas na alínea 'a'."

Essa norma, ainda que editada em data posterior ao lançamento, aplica-se integralmente ao lançamento de que se trata, porquanto meramente interpretativa. Em verdade, a referida norma visa esclarecer aquilo que já consta em lei. Os laudos de avaliação, para que tenham validade, devem ser elaborados por peritos habilitados, e revestirem-se de formalidades e exigências técnicas mínimas, entre as quais a observância das normas da ABNT e o registro da Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente.

No caso concreto, não foi trazido aos autos laudo de avaliação, razão pela qual não há como ser revisto o valor lançado.

Por todos os motivos expostos, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2000

  
RENATO SCALCO ISQUIERDO