



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10950.000629/00-57
SESSÃO DE : 21 de agosto de 2002
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412
RECURSO Nº : 123.474
RECORRENTE : COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS MUBON
LTDA.
RECORRIDA : DRJ/CAMPO GRANDE/MS

ITR/95.

O laudo de avaliação apenas e tão-somente declara o valor que atribui ao imóvel rural, não permite a convicção necessária a afastar a aplicação do VTNm, substituindo-o pelo valor específico da propriedade considerada.

Não foram apresentados dados hábeis para comprovar o Valor da Terra Nua da Propriedade em 31/12/999.

NEGAR PROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, negar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Irineu Bianchi, Paulo de Assis e Nilton Luiz Bartoli.

Brasília-DF, em 21 de agosto de 2002


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


ZENALDO LOIBMAN
Relator

08 DEZ 2002

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO e CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS. Ausente o Conselheiro HÉLIO GIL GRACINDO.

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412
RECORRENTE : COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS MUBON
LTDA.
RECORRIDA : DRJ/CAMPO GRANDE/MS
RELATOR(A) : ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO

Trata-se de Notificação de Lançamento para exigência do crédito tributário relativo ao ITR/95 - Lei 8.847/94, Lei 8.981/95 e Lei 9.065/95 e Contribuições (Decreto-lei 1.146/70, art. 5º, c/c o Decreto-lei 1.989/82, art. 1º e parágrafos) referente ao imóvel denominado "Fazenda Ingazeira", localizado no município de São Desidério/BA, cadastrado na SRF sob o nº 5626414-3, com área de 5.000,0 hectares.

Inconformado com a exigência, o contribuinte apresentou impugnação tempestiva, alegando que o Valor de Terra Nua tributado está acima do preço de mercado, conforme laudo em anexo.

A decisão de Primeira Instância foi por considerar PROCEDENTE o lançamento de que trata a notificação de fl. 48.

As razões centrais para a decisão do julgador singular foram de que a SRF para fixação dos VTNm do exercício de 1995, com valores estabelecidos na IN SRF nº 42/96, obedeceu com exatidão às exigências legais contidas na Lei nº 8.847/94, art. 3º, § 2º. A base de cálculo do imposto, segundo a legislação regente é o Valor de Terra Nua apurado no dia 31 de dezembro do exercício anterior, no caso em exame 31/12/1994. O laudo técnico acompanhado de ART que o interessado anexou aos autos (fls. 02/08) não se reporta à data de apuração da base de cálculo do ITR/95, 31/12/1994, além disso é omissivo em relação a elementos imprescindíveis à valoração da terra nua do imóvel rural, a pesquisa de valores que diz ter feito se resume a documentos referentes a alienação parcelada de um único imóvel à própria interessada, conforme escrituras de fls. 09/24, e mais uma avaliação imobiliária de corretor de imóveis com o fim específico de informar a Secretaria da Receita Federal. O próprio avaliador reconheceu que os dados não constituíam uma boa fonte de informação, que os valores encontrados são muito baixos, tendo desconsiderado tais elementos e apontou simplesmente um valor para o VTN de R\$ 5,00 por hectare. Ademais, o laudo especifica a utilização da avaliação do tipo expedito, quando a NBR 8.799 especifica que tais avaliações se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção de valor (item 7.3 da NBR 8.799). Portanto a avaliação expedita é ineficaz para o fim de demonstrar o VTN da propriedade rural específica.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412

Após ciência da decisão singular e irresignado o contribuinte apresentou recurso voluntário dirigido ao Conselho de Contribuintes onde reapresenta os mesmos argumentos antes articulados por ocasião da impugnação. O recorrente informa que está anexando um novo laudo em aditamento ao Laudo anterior (fls. 85/90).

Anexa cópias de decisões administrativas que acataram laudos com informações semelhantes ao que apresenta em laudos, segundo afirma à fl. 75, preparados pelo mesmo profissional que assina o que neste processo apresenta. Requer provimento ao seu recurso para que se determine à SRF que seja feito outro lançamento tomando como base de cálculo o valor real da Terra Nua levantado pelo Laudo técnico.

Encontra-se à fl. 107 cópia do comprovante de recolhimento do depósito recursal.

Registre-se, para as providências por parte da secretaria da 3ª Câmara, a necessidade de alterar na capa do processo a informação quanto a DRJ recorrida, que foi a DRJ/Salvador/BA e não a DRJ/Campo Grande. Equívoco sem consequências, posto que a publicação da pauta da Sessão do Conselho de Contribuintes no Diário Oficial especificou corretamente.

É o relatório.

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412

VOTO

Estão presentes os requisitos para admissibilidade do recurso voluntário. A matéria é da competência do Terceiro Conselho de Contribuintes.

O recorrente juntou o laudo de avaliação de fls. 02/08 acompanhado da ART do profissional responsável pelo mesmo. Foi anexado às fls. 85/90 um novo laudo do mesmo profissional em aditamento ao laudo de avaliação anteriormente apresentado.

Posição reiteradamente adotada pelos Segundo e, posteriormente, Terceiro Conselho de Contribuintes, bem representada no Ac.203-06.523, baseado no voto proferido pelo ilustre conselheiro relator designado Renato Scalco Isquierdo, considera 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 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); e 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 nessa situação, sobre o contribuinte.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412

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 revestirem-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.

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);

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412

d) quando do emprego de mais de um método.....(omissis).

Entretanto, o laudo apenas apresenta e simplesmente declara um valor, não demonstrado, não especifica a data em relação a qual pretende avaliar o imóvel, quando se sabe que o VTN que serve de base de cálculo para o ITR/95 é o valor da propriedade em 31/12/1994.

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 referentes a outros imóveis que seriam **comparáveis** ao seu, não apresentou paradigmas concretos para demonstrar o valor pretendido para o seu imóvel. Seria desnecessário estender-se mais do que já fez o julgador singular para rechaçar a utilização de avaliação expedita para o fim de definir o valor da base de cálculo do ITR/95 da propriedade rural em questão.

O aditamento feito ao laudo antes apresentado, em resumo apenas procura justificar o valor antes afirmado no laudo, informa que os valores de terra foram pesquisados "in loco" direto com os proprietários, a nível estadual no Cartório de Registro de Imóveis, a nível municipal com a informação da Prefeitura sobre o ITBI cobrado por ocasião da venda de propriedades, pesquisas de valores de terra nua nos Cartórios da região de Barreiras(BA) e São Desidério(BA).

Tais elementos, dados objetivos, que afirma ter apurado para firmar o valor de terra nua não foram apresentados. No laudo aparece uma única linha com a singela indicação do Valor de Terra Nua. Não foram apresentados os elementos de demonstração de tal valor.

Não foram apontadas as características específicas que seriam semelhantes aos imóveis tomados para comparação. Não foram explicitados os valores das propriedades paradigmas.

Quanto às informações que disse ter obtido no Cartório de Registro de Imóveis, na Prefeitura (valores de ITBI) de propriedades que seriam supostamente semelhantes negociadas na região, não conseguiu estabelecer tal semelhança.

A avaliação expedita não é aceitável para o fim proposto. O laudo deveria concentrar-se na demonstração dos dados e valores obtidos pelo método comparativo com nível de precisão normal.

A avaliação imobiliária mencionada nem sequer foi justificada, apenas declara um valor, o que não garante nenhuma convicção ao julgador. Quando

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.474
ACÓRDÃO Nº : 303-30.412

motivada por justificativas objetivas que possam ser verificadas, ainda que não suficiente por si só, poderia se constituir em elemento subsidiário, mas não é o caso.

Em resumo, não foram apresentados dados habéis para comprovar o Valor de Terra Nua de sua propriedade na data base de 31/12/1994.

Pelo exposto, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 21 de agosto de 2002



ZENALDO LOIBMAN - Relator



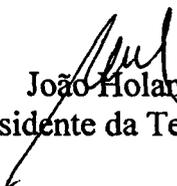
**MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA**

Processo n.º: 10950.000629/00-57
Recurso n.º: 123.474

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 n.º 303-30.412.

Brasília- DF, 02 de dezembro de 2002


João Holanda Costa
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 8/12/2002


LEANDRO FELIPE BUJONS
PFN IDF