



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 13026.000202/98-19  
SESSÃO DE : 16 de outubro de 2002  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493  
RECURSO Nº : 123.620  
RECORRENTE : SONEIDE TEREZINHA KRELING UBER  
RECORRIDA : DRJ/FORTALEZA/CE

**ITR – BASE DE CÁLCULO - VALOR DA TERRA NUA mínimo.**

Em face do laudo técnico de avaliação apresentado não atender aos requisitos estabelecidos no § 4º, do art. 3º, da Lei nº 8.847/94, combinado com o disposto na NBR 8799/85 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e diante da inexistência de outros elementos nos autos que possibilitem a apuração do valor real da terra nua do imóvel de que trata a presente controvérsia, deve ser utilizado o Valor da Terra Nua mínimo (VTNm), relativo ao município de localização do imóvel, fixado pelo Secretário da Receita Federal para o exercício de 1995, haja vista o disposto no § 2º, do art. 3º, da Lei nº 8.847/94 e na IN-SRF nº 042/96.

**ITR - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. LANÇAMENTO EM DUPLICIDADE.**

Não restando provada a extinção do condomínio, mediante apresentação de Certidão de Registro, comprovando a averbação na escritura pública do imóvel desmembrado, ou de Escritura Pública do próprio instrumento de extinção, elementos legais de prova, consoante o art. 134 do C.V. c/c o art. 366 do C.P.C., fica caracterizada a existência de um único imóvel para efeito de tributação, não havendo, destarte, lançamento em duplicidade.

RECURSO VOLUNTÁRIO IMPROVIDO.


Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Brasília-DF, em 16 de outubro de 2002

  
JOÃO HOLANDA COSTA

Presidente

  
CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS

Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO, ZENALDO LOIBMAN, IRINEU BIANCHI e PAULO DE ASSIS. Ausentes os Conselheiros NILTON LUIZ BARTOLI e HÉLIO GIL GRACINDO.

RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493  
RECORRENTE : SONEIDE TEREZINHA KRELING UBER  
RECORRIDA : DRJ/FORTALEZA/CE  
RELATOR(A) : CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS

## RELATÓRIO

Versa o presente processo sobre a exigência do crédito tributário formalizado mediante a Notificação de Lançamento do ITR/95, fls. 10, emitida no dia 19/07/96, referente ao seguinte crédito tributário: R\$ 3.343,11 (três mil, trezentos e quarenta e três reais e onze centavos) de ITR, R\$ 116,97 (cento e dezesseis reais e noventa e sete centavos) de Contribuição Sindical do Empregador, R\$ 51,58 (cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos) de Contribuição SENAR e R\$ 7,74 (sete reais e setenta e quatro centavos) de Contribuição Sindical do Trabalhador, perfazendo um total de R\$ 3.519,40 (três mil, quinhentos e dezenove reais e quarenta centavos), incidente sobre o imóvel rural cadastrado na SRF sob o nº 4215591.6, com área de 2.700,0 ha, denominado Fazenda Temerante Condomínio Sônia Carlos Soneide Paulo Gislaïne, localizada no Município de Balsas/MA.

Inconformada com a exigência ingressou a interessada com Solicitação de Retificação de Lançamento - SRL de nº 311/1996, consoante cópias de fls. 11/12, em 27/09/1996, alegando, em síntese, cobrança em duplicidade, uma vez que o condomínio fora desmembrado entre os consortes, cabendo a cada um uma parcela de terra, a saber: Sônia Maria Henrich - 379,3 ha.; Carlos André Kreling - 399,3 ha.; Soneide Terezinha Kreling Uber - 1.121,9 ha.; Paulo Roberto Kreling - 399,7 ha. e Gislaïne Maria Kreling Mallmann - 399,8 ha..

Procedendo à apreciação da SRL, a autoridade lançadora decidiu contrariamente ao pedido formulado pelo sujeito passivo, decisão de fls. 09, argumentando que no Instrumento Particular de Extinção de Condomínio, datado de 28/11/1995, em sua cláusula 3ª, os condôminos se declaram de acordo quanto à extinção do Condomínio e com a contratação de profissional para fins de levantamento topográfico e elaboração de plantas e memoriais descritivos e na cláusula 5ª, indica-se tão-somente a intenção de desmembramento do imóvel, inclusive constando que as demarcações e a divisões da gleba se dariam no prazo de até 5 (cinco) anos. Aduz que, tendo o fato gerador da obrigação tributária ocorrido em 01/01/1995, de acordo com o disposto no artigo 1º da Lei nº 8.847 de 28 de janeiro de 1994, a gleba se encontrava indivisa nessa data, não restando comprovado, portanto, o desmembramento do terreno, para fins de lançamento de ITR, com base na legislação de regência da matéria.

Cientificada do pronunciamento da autoridade administrativa em 02/07/1998, segundo Aviso de Recebimento - AR de fls. 13, a contribuinte apresentou

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

### EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

*Não comprovada a extinção do condomínio nem, por consequência, a divisão da propriedade entre os consortes, considera-se existente um único imóvel, para efeito do respectivo lançamento.*

### VALOR DA TERRA NUA MÍNIMO

*A legislação tributária prevê o arbitramento da base de cálculo do imposto, segundo o município de localização do imóvel, através da fixação de um Valor da Terra Nua mínimo por hectare, passível de revisão pela autoridade administrativa somente nos casos em que for apresentado laudo de avaliação que atenda às exigências das normas técnicas vigentes, salvo se ficar demonstrada a sua inconsistência como elemento de prova.*

### LANÇAMENTO PROCEDENTE

2 – Fundamentação:

Preliminarmente, cabe a análise da impugnação, porquanto é tempestiva, devendo, pois, ser conhecida.

#### **I - Da prescindibilidade de diligência ou perícia.**

Quanto ao pedido de diligência efetuado pelo sujeito passivo, caso se considere a prova insuficiente, entende-se que tal procedimento é prescindível porquanto o art. 3º, § 4º, da Lei n.º 8.847 de 28 de janeiro de 1994, prevê a possibilidade de revisão do Valor da Terra Nua Mínimo – VTNm mediante apresentação de laudo técnico emitido por entidades de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado.

A Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/ n° 07 de 1996, Anexo IX, item 12.6, alínea "b", estabelece que os valores referentes ao quadro de apuração do VTN da Declaração do ITR (DITR), relativos a 31 de dezembro do ano anterior, poderão ser demonstrados através de avaliação efetuada por perito (engenheiro civil, agrônomo ou florestal) acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou por Fazendas Públicas Estaduais ou Municipais, desde que esteja de acordo com os requisitos previstos na Norma Brasileira Registrada (NBR) n.º 8.799 de fevereiro de 1985 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A determinação de diligência solicitada pela impugnante só se justifica quando se está diante de situações, em que é inviável trazer para processo a prova do que alega, o que não é o caso, pois a

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

impugnação, conforme petição de fls. 01/05, protocolizada em 31/07/98, consoante carimbo nela aposto, insurgindo-se contra os argumentos em que se baseou a autoridade administrativa para denegar-lhe o pedido de retificação do lançamento, solicitando, caso não possam ser acolhidas as razões expostas quanto à extinção do condomínio, que seja apreciado o questionamento acerca do Valor da Terra Nua tributado (VTNt) de R\$ 87.976,80 (oitenta e sete mil, novecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos), o qual foi considerado como muito superior ao real valor do terreno, tendo em vista avaliação efetuada pela Prefeitura Municipal de Balsas/MA, para fins de cálculo do Imposto sobre a Transmissão - inter vivos - de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R\$ 9.563,40 (nove mil, quinhentos e sessenta e três reais e quarenta centavos), segundo Laudo de Avaliação de fls. 06/08.

Solicita que suas alegações também sejam consideradas para o recálculo do ITR e contribuições do exercício de 1996, com base nos elementos de prova juntados ao processo, bem como o cancelamento do crédito tributário lançado ou, se assim não for entendido, que pelo menos seja determinado o recálculo do valor do ITR para que outra Notificação seja emitida, agora, tomando por base o efetivo VTN.

Requer, ainda, caso se entenda que a prova acostada não seja suficiente, a realização de diligências ou perícias para estabelecer com segurança o VTN sobre o qual incidirá o ITR efetivamente devido.

A contribuinte instrui a impugnação com os documentos de fls. 06/13.

Em 31/08/98, os autos foram enviados à Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Fortaleza/CE, que em despacho de fls. 26/27, devolve o processo à Delegacia da Receita Federal de Imperatriz/MA para fins de intimação da contribuinte, no sentido de que esta apresente Certidão do Registro de Imóveis anterior e posterior à divisão física do terreno ou título de transmissão ainda não registrado.

Devidamente intimada, e em resposta, a contribuinte apresenta a documentação de fls. 32/41, sendo, então, os autos devolvidos à DRJ-Fortaleza/CE.

Por atender aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto n.º 70.235/72, a autoridade julgadora de 1ª instância proferiu a Decisão de fls. 47/55, julgando procedente o lançamento, com a seguinte ementa e fundamentação, em síntese:

1 – Ementa:

Assunto: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR  
Exercício: 1995, 1996.



RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

litigante pode perfeitamente carrear aos autos o laudo técnico de avaliação, tal como exigido pela legislação pertinente. Ademais, o ônus de providenciar o laudo técnico é do contribuinte, segundo dispõe a referida lei.

## **II - Da extinção do condomínio.**

Efetuando-se o exame das peças componentes do presente processo, verifica-se, quanto ao mérito, não assistir razão à insurgente, tendo em vista os fundamentos a seguir elencados.

O Anexo IX, item 7, da Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/n.º 07, de 1996, indica, como elementos probatórios da extinção de condomínio, a Certidão fornecida pelo Registro de Imóveis competente, com base na matrícula da gleba, que demonstre a situação anterior e posterior à divisão física do terreno, ou documento hábil que prove a extinção do condomínio, ainda que não registrado.

Em se tratando de direito real sobre imóvel, entende-se por documento hábil, a Escritura Pública que formaliza a extinção do condomínio e a divisão da área total entre os consortes (artigo 134 do Código Civil c/c artigo 366 do Código de Processo Civil).

A Certidão do Registro de Imóveis, de fls. 37, comprova a constituição do Condomínio de uma área de 2.700,0 hectares, pertencente a Soneide Teresinha Kreling Uber, Sônia Maria Henrich, Carlos André Kreling, Paulo Roberto Kreling, e Gislaine Maria Kreling Mallmann. Contudo, não consta na referida certidão nenhuma averbação quanto à alegada extinção do condomínio.

Cabe esclarecer que “a extinção de condomínio”, mencionada na certidão de fls. 37 (verso), refere-se ao modo de aquisição da propriedade atual, ou seja, diz respeito a um condomínio anterior (matrícula de origem 5.490), cuja dissolução originou o imóvel de que trata o presente processo (matrícula 6.689), não se confundindo, portanto, com a extinção do condomínio relativa a este, que não está averbada. Observe-se, a propósito, que a escritura da extinção de condomínio, citada na certidão, data de 04/11/1994, enquanto a matrícula do imóvel em causa foi aberta em 07/11/1994.

Ainda no intuito de provar a extinção do condomínio foi apresentado o documento de fls. 38/41, intitulado Instrumento Particular de Extinção de Condomínio, datado de 28/11/1995, que se trata de apenas da formalização da expressão de vontades, como se

RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493

pode concluir da leitura do "caput" de sua Cláusula 2ª, a saber: "*Cláusula 2ª - Que não mais convindo aos proprietários a continuação do condomínio, por eles foi acordado a dissolução dentro do todo maior ficando para atribuir a cada condômino a demarcação posteriormente com a contratação de um profissional da área, para levantar a topografia do imóvel e demarcar com divisas certas sem que haja prejuízo a nenhum dos proprietários,...*". No entanto, não se fez constar, tal divisão, em competente Escritura Pública, de forma a legalizar a situação.

Aduza-se que na Cláusula 5ª do Instrumento Particular de Extinção de Condomínio consta: "*Cláusula 5ª - A Escritura Pública de Extinção de Condomínio será lavrada bem como a demarcação com fixação das respectivas divisas, rumos, distâncias e confrontações, num prazo máximo de 5 (cinco) anos.*". Todavia não se instruiu os autos com os necessários elementos de prova, tais como as Certidões ou Escritura cabíveis que demonstrassem a alegada extinção.

Na ausência da correspondente Escritura Pública ou Certidão do Registro de Imóveis, não é possível conhecer-se legalmente da dissolução do condomínio. Por outro lado, havendo os condôminos efetuado recolhimentos de ITR e contribuições do exercício de 1995, decorrentes do cadastramento, junto à SRF, das parcelas de terra correspondentes às suas respectivas frações ideais do terreno, é facultado o pedido de restituição dos valores indevidamente pagos, mediante solicitação formulada à Delegacia da Receita Federal em cuja jurisdição se localiza o imóvel rural.

### **III – Do Valor da Terra Nua**

#### **1 – Considerações preliminares**

Cumprido esclarecer previamente que este processo versa sobre impugnação ao lançamento de 1995, no qual se discute, além da extinção do condomínio, o Valor da Terra Nua. Contudo, por meio da impugnação de fls. 01/05, a litigante estendeu suas alegações, quanto ao VTN, também para o lançamento do exercício de 1996. Ressalte-se que o lançamento de 1996 foi impugnado por meio do processo n.º 13026.000216/98-15, no qual a contribuinte expendeu como razões de defesa tão somente a extinção do condomínio.

Entretanto, como a impugnação ora apreciada também é tempestiva em relação à Notificação de Lançamento de 1996, ilação que se extrai da Decisão proferida no processo correspondente, e, para

RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493

evitar o cerceamento do direito de defesa, os fundamentos expendidos na presente Decisão também devem ser considerados para o lançamento de 1996, uma vez que a análise aqui efetuada é igualmente aplicável àquele exercício.

**2 - Da determinação da base de cálculo do Valor da Terra Nua tributado.**

Segundo dispõe o art. 3º, § 1º, da Lei nº 8.847 de 1994, a base de cálculo do ITR é o Valor da Terra Nua - VTN, apurado em 31 de dezembro do exercício anterior, que consiste no valor total da gleba excluído dos valores das construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas, melhoradas e plantadas e das florestas plantadas.

Entretanto, o valor tributado não é necessariamente aquele declarado no formulário da declaração de ITR ou constante do cadastro do terreno na Receita Federal. Em verdade, o VTN tributado (VTNt) pode diferir do VTN declarado (VTNd) em função da existência de áreas isentas de tributação (preservação permanente, reserva legal, interesse ecológico e reflorestada com essências nativas) e/ou em decorrência da recusa do valor declarado e do conseqüente arbitramento da base de cálculo do imposto, mediante a utilização do VTN mínimo por hectare do município (VTNm).

Em se tratando de aplicação do VTNm, esse procedimento, previsto no artigo 3º, § 2º, da Lei nº 8.847 de 1994, combinado com o art. 148 do Código Tributário Nacional - CTN, é adotado, como no caso em apreço, quando o quociente entre o VTN declarado (R\$ 9.121,25 para 1995 e 1996) e a área total do imóvel (2.700,0 ha.), resulta em valor do hectare da terra nua (R\$ 3,38) inferior ao VTN mínimo por hectare (R\$ 40,73 para 1995 e R\$ 37,80 para 1996), para o município de localização do imóvel, prevalecendo este último. O VTN mínimo por hectare do município, para o exercício de 1995, foi fixado pela Instrução Normativa SRF nº 42, de 19 de julho de 1996, publicada no DOU de 22 de julho de 1996 e para o exercício de 1996, determinado pela Instrução Normativa SRF nº 58, de 14 de outubro de 1996, publicada no DOU de 18 de outubro de 1996.

Sendo assim, por força desses atos normativos, para efeito de cálculo do imposto de cada exercício, foi adotado o VTN mínimo de R\$ 40,73/ha., para 1995 e R\$ 37,80/ha., para 1996 multiplicando-os pela área tributável do terreno de 2.160,0 ha. (área total de 2.700,0

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

ha., subtraída da área isenta de 540,0 ha., dedicada à reserva legal), resultando nos VTNs tributados de R\$ 87.976,80 e R\$ 81.648,00, respectivamente.

Cabe ressaltar que, na determinação do VTN mínimo por hectare, leva-se em consideração os preços médios de terra nua do município, segundo sejam campos, pastos, lavouras e/ou matas, encontrados através de pesquisa amostral de campo, inclusive junto a cartórios, repartições do fisco estadual e prefeituras, efetuada por entidades de reconhecida capacitação técnica, como a EMATER. Como visto, a utilização de tal valor tem previsão legal e é estabelecida por ato administrativo vinculante da autoridade tributária, de cumprimento obrigatório, sob pena de responsabilidade funcional (parágrafo único do art. 142 do CTN).

Observe-se, então, que o VTN mínimo por hectare é um dado estimado para o município e representa a média da realidade local do mercado de terras, sendo influenciado assim pelos preços dos diversos tipos de terra nua existentes, e não pelo preço de um tipo específico de terra nua.

### **3 - Dos critérios de análise de laudos técnicos de avaliação de imóveis rurais.**

O artigo 3º, parágrafo 4º, da Lei n.º 8.847 de 1994, c/c o item 67 da Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/n.º 07, de 1996, vigente à época da formalização do processo, confere competência às Delegacias da Receita Federal de Julgamento para o exame de impugnação, através de processo fiscal, que tenha por base a contestação do Valor da Terra Nua mínimo, embora este valor, para o município como um todo, só possa ser alterado por ato do Secretário da Receita Federal.

Tendo em vista a natureza específica do ITR e as exigências contidas na Lei n.º 8.847 de 1994, entende-se como sendo pressuposto necessário para a sua análise, haver sido o diagnóstico elaborado por profissional devidamente habilitado, entidade com capacitação técnica ou, ainda, Fazendas Públicas Estaduais e Municipais bem como pela EMATER, além de atender ao que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, na Norma Brasileira Registrada - NBR - n.º 8.799 de fevereiro de 1985, cujos requisitos foram adotados como parâmetros para a confecção de laudos técnicos de avaliação de imóveis rurais, segundo o

RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493

subitem 12.6, do Anexo IX, da Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/N.º 07 de 1996.

Conforme o subitem 10.2, alínea "f", da NBR/ABNT n.º 8.799 de 1985, nas perícias deve constar obrigatoriamente, dentre outros elementos, o relato da *vistoria*, de importância fundamental na presente análise. Apoiando-se nas condições estabelecidas no subitem 8.2.1. da referida norma, define-se *vistoria* como sendo a atividade que ( *in verbis*) "*permite a classificação do objeto da avaliação, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos...*", princípio este a ser considerado nos procedimentos periciais, para que seja comprovada a diferenciação da gleba ou da região em que aquela se acha encravada, com relação às demais áreas do município a que pertence.

Assim, a *vistoria* deve abranger "*a caracterização física, os melhoramentos públicos existentes, os serviços comunitários, o potencial de utilização e a classificação da região*"(*in verbis*), o que não observado pela avaliação apresentada, segundo se demonstrará seguir.

#### **4 - Da metodologia de elaboração do Laudo de Avaliação.**

Inicialmente, observa-se que o laudo de avaliação apresentado, de fls. 06, não se refere ao imóvel em questão, cuja área é de 2.700,0 ha. No citado Laudo de Avaliação consta a operação de transmissão do bem, classificada como de compra e venda, realizada entre Vânia Maria Augustin Kreling (vendedora) e Sônia Maria Henrich (compradora), correspondente a terreno rural de 600,0 hectares de área, avaliado em R\$ 1.932,00. Já o documento de fls. 07, consiste em uma Guia de Recolhimento do ITBI referente a imóvel rural de 2.970,0 hectares de área, cujo valor total foi estimado em R\$ 9.563,40 e caracterizado como sendo a quarta parte da data Temerante que teria sido doada por Antônio Avelino Kreling e Amábele Maria Kreling a Soneide Terezinha Kreling, Mônica Inês Kreling Petri, Sônia Maria Henrich, Carlos André Kreling, Paulo Roberto Kreling e Gislaine Maria Kreling Mallmann e desmembrada em partes iguais de terra de 495,0 hectares.

Assim, inexistente substância apreciável na mencionada peça pericial que possa ser objeto de análise com a finalidade de contrapor o valor nela indicado ao VTN mínimo, fixado pela autoridade administrativa competente.

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

Não fosse isso suficiente, o laudo apresentado destina-se à apuração do Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis, cuja data-base de avaliação foi 17/10/1994, ao passo que para efeitos do lançamento do ITR/95 deveria ser 31/12/94 e do ITR/96, 31/12/1995, de acordo com o art. 3º da Lei n.º 8.847, de 1994. Ademais, deixaram de ser informadas as fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel objeto da avaliação, tal como exige o Anexo IX, subitem 12.6, da Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT/N.º 07 de 1996.

Detendo-se na análise do diagnóstico, constata-se, ainda, que não foram explicitados o método e os critérios de coleta de dados utilizados para encontrar o real valor de mercado da terra nua para o imóvel e tampouco o nível de precisão empregado, de acordo com os itens 6 e 7 da NBR n.º 8.799 de 1985, não trazendo, assim, fundamentação suficiente de modo a comprovar a correção do valor apurado.

Quanto à tabela de fls. 08, não pode igualmente ser acatada como prova, porquanto, além de não conter nenhuma indicação de que decorre de avaliação efetuada pela Fazenda Pública Municipal, não atende aos requisitos técnicos antes mencionados.

#### **5 - Dos critérios de apreciação do Valor da Terra Nua estimado no Laudo.**

Em se tratando de lançamento efetuado com base no Valor da Terra Nua mínimo - VTNm - por hectare, entende-se que o acatamento do diagnóstico está condicionado ao fato de o documento conter informações que convençam à autoridade julgadora de que não é pertinente a aplicação do VTNm ao imóvel em questão, porquanto as suas características geológicas, geomorfológicas e geográficas seriam sobremodo específicas, que resultariam em um Valor da Terra Nua consideravelmente diferente da média encontrada para o município.

Portanto, deveria, obrigatoriamente, o laudo técnico, oferecer confrontação entre as características físicas de solo, superfície e infra-estrutura econômica e social predominantes no município (malha viária, meios de telecomunicação, rede elétrica rural, sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, centros de educação e de tratamento de saúde) e aquelas circunstâncias do imóvel em causa.



RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493

Ora, uma vez que o Valor da Terra Nua mínimo de cada exercício, base do arbitramento dos correspondentes valores tributados, foram estabelecidos por atos administrativos da Secretaria da Receita Federal para cada município da Federação, caberia a comparação das características, já mencionadas, do imóvel sob análise, com aquelas predominantes no município como um todo. Ao contrário, o laudo apresentado sequer efetua uma apreciação, particular que seja, da área de terra sob exame, não fornecendo, à autoridade julgadora, elementos técnicos suficientes para acolher as informações esposadas no documento e alterar para menos o valor do hectare de terra nua.

Em tais circunstâncias, caso acate o laudo, este julgador se encontrará desrespeitando o VTNm por hectare, fixado por autoridade administrativa de grau hierárquico superior e infringindo a vinculação a que se submete, em decorrência do disposto no artigo 142, parágrafo único do CTN, uma vez que não restou comprovado que as condições próprias do imóvel se diferenciam significativamente daquelas prevalecentes no município como um todo a ponto de justificar um valor da Terra Nua por hectare inferior ao VTNm.

Acaso se referisse de fato ao imóvel em comento, a peça pericial se revestiria de credibilidade se, por exemplo, uma vez adotado o método comparativo, o Valor da Terra Nua encontrado fosse confrontado com valores coletados a partir de dados de transações com glebas rurais, ocorridas no ano-referência de 1994 e 1995, contidos em escrituras públicas de compra e venda, obtidos através de pesquisa efetuada junto a Cartórios de Registro de Imóveis do município.

#### **6 - Considerações finais.**

No que concerne à contestação dos VTNt, determinados com base nos VTNm, a apreciação formulada através do documento não se refere ao imóvel objeto da notificação de lançamento em questão, tem caráter restrito e de pouca precisão, no que corresponde à avaliação do imóvel rural, sem discorrer sobre as externalidades já citadas, que possam haver influenciado aquela, concluindo-se, então, que a contribuinte não logrou êxito em comprovar que as condições físicas naturais do imóvel são excepcionalmente diferentes daquelas verificadas para o município como um todo, não se justificando a exclusão dos VTN mínimos por hectare, para fins de apuração das respectivas bases de cálculo.

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

Para que os lançamentos sejam alterados deve haver prova convincente da inaplicabilidade dos VTN mínimos ao imóvel em questão, o que não foi obtido com o diagnóstico apresentado pelos motivos já expostos.

### CONCLUSÃO

Considerando a competência definida no art. 25, inciso I, alínea "a", do Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei n.º 8.748, de 9 de dezembro de 1993,

**JULGO PROCEDENTES** os lançamentos do ITR e receitas vinculadas dos exercícios de 1995, no valor total de R\$ 3.519,40, vencido em 30/09/1996, conforme a Notificação de Lançamento de fls. 10, e de 1996, no valor total de R\$ 3.292,40, vencido em 30/12/1996, consoante extrato eletrônico de fls. 45 (verso), acrescidos dos encargos legais cabíveis no ato do pagamento.

Em data de 02/02/01, a recorrente, inconformada com a Decisão Singular, dentro do prazo legal, interpôs o Recurso Voluntário de fls. 62/81, reprisando as alegações levantadas na peça impugnatória e aduzindo, resumidamente, os seguintes outros argumentos:

#### 1 - Questão de Preliminar

- A Decisão singular aplica-se a dois processos administrativos, ou seja, este, de n.º 13026.000202/98-19, e ao de n.º 13026.000216/98-15.

Ocorre que relativamente a este último processo administrativo, foi proferida a Decisão DRJ/FLA N° 1.119, de 30 de agosto de 2000, contra a qual foi apresentado recurso ao Terceiro Conselho de Contribuintes, protocolado em 01/11/00, na Agência da Receita Federal de Carazinho/RS, como fazem prova as folhas anexas;

- Desta forma, não restam dúvidas de que o julgador singular, ao proferir a Decisão contra a qual ora se recorre, laborou em equívoco ao estendê-la a outro processo administrativo, mesmo porque, de conformidade com o que determina o Decreto n.º 70.235/72, que trata do Processo Administrativo Fiscal da União, tal procedimento não pode ser adotado, mesmo que seja por questão de economia processual;

- Este fato assume relevância não apenas porque, relativamente à decisão proferida no Processo Administrativo n.º 13026.000216/98-15, a Recorrente já interpôs o competente recurso, mas também porque, para que o presente recurso tenha seguimento, deve ela efetuar o depósito recursal instituído pelo art. 32 da Medida Provisória n.º 1.973-63/00, considerando o valor da exigência fiscal.



RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

Assim, se for considerada a parte final desta Decisão n.º 1324/00, teria a Recorrente de efetuar o depósito sobre os valores de R\$ 3.519,40 e R\$ 3.292,40, quando, sobre este último valor, tal exigência já foi cumprida;

- Diante do exposto, requer a Recorrente, em preliminar, que sejam levados em consideração os fatos retro para reconhecer que esta Decisão de n.º 1.324/00, está vinculada única e exclusivamente ao Processo Administrativo 13026.000202/98-19, no valor de R\$ 3.519,40.

## **2 - Do Mérito Propriamente Dito**

As matérias postas a julgamento através deste processo administrativo versam sobre duas distintas questões, a saber:

- Cancelamento da Notificação de Lançamento em comento, porque o ITR relativo ao imóvel, tal como indicado no quadro demonstrativo de fls. 02 deste recurso, já havia sido pago;

- Que seja reduzido o valor atribuído à terra nua, pelo Fisco (R\$ 87.976,80) para fins de lançamento do ITR, tendo em vista que é muito superior ao real valor do imóvel, conforme avaliação da Prefeitura Municipal de Balsas-MA.

Cada uma destas questões será analisada em separado, como segue.

### **2.1 - Quanto ao Desmembramento da Área**

- Como antes posto, a Recorrente, ao atender a intimação decorrente da diligência requerida pelo julgador singular, apresentou cópia de certidão do Registro de Imóveis da Circunscrição de Balsas – MA e, novamente, cópia do Instrumento Particular de Extinção do Condomínio, **quando, no lugar deste último, deveria ter apresentado a cópia da Escritura Pública de Extinção do Condomínio, conforme consta do Livro n.º 83, fls. 185V a 196V, do Cartório do 1º Ofício do Município de Balsas, datada de 05/12/96, cujo documento confirma a concretização da extinção do Condomínio;**

- Para que não haja dúvida quanto a área objeto deste litígio, a Recorrente informa que ela se refere ao 9º IMÓVEL (matrícula 6.689) da Escritura Pública de Extinção do Condomínio, cujo rateio, foi, ao final, feito da seguinte forma, resultando, daí, as novas matrículas, como indicadas no quadro que segue:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.620  
ACÓRDÃO Nº : 303-30.493

Contribuinte	Área em ha	Matrícula
Soneide Terezinha Kreling e outros	461,90	7406
Paulo Roberto Kreling e outros	399,70	7407
Gislaine Maria Kreling Mallmann e outros	399,80	7408
Sônia Maria Henrich e outros	379,30	7409
Carlos André Kreling e outros	399,30	7410
Gislaine Maria Kreling Mallmann e outros	165,00	7411
Sônia Maria Henrich e outros	165,00	7412
Carlos André Kreling e outros	165,00	7413
Paulo Roberto Kreling e outros	165,00	7414
TOTAL DA ÁREA DIVIDIDA	2.700,00	

- Embora o valor do ITR relativo ao ano de 1995 tenha sido pago de conformidade com as áreas que inicialmente haviam sido consignadas no Instrumento Particular de Extinção do Condomínio, as quais, depois de procedida a efetiva demarcação, resultaram na divisão indicada no quadro retro, o que é certo e inconteste é que dita extinção foi efetivamente concretizada e que o valor do ITR sobre os 2.700 ha foi integralmente pago;

- Diante destes fatos, é possível perceber que a decisão em comento não pode ser mantida, notadamente porque, como comprovado, ocorreu efetivamente a extinção do condomínio, com registro da correspondente escritura pública inclusive no Cartório de Registro de Imóveis.

## 2.2 - Quanto ao Valor da Terra Nua

- O valor atribuído pela Secretaria da Receita Federal foi de R\$ 87.976,80, muito superior ao de mercado, que, segundo a Prefeitura do Município onde se localiza o imóvel, é de R\$ 9.563,40;

- A Recorrente tomou a cautela de anexar à sua impugnação uma tabela de avaliação dos imóveis da região onde se localiza a área em comento, através da qual é possível constatar que, para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de Imóveis – ITBI, as áreas localizadas a mais de 101 km da sede do município, como é o caso, tem seu preço de venda avaliado em R\$ 3,22 o ha;



RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

- Tomando por base a prova anexada aos autos, é fácil perceber que o contribuinte, ao apresentar a sua impugnação não ficou apenas no terreno das alegações. Foi mais além: produziu prova efetiva do valor da terra nua, demonstrando, assim, o equívoco da Fazenda Nacional;

- Se a Recorrente teve a cautela de anexar aos autos elementos concretos dando conta de que o VTN atribuído pela Fazenda Nacional não é o que se pratica na região, deveria o ente arrecadador demonstrar que os valores tomados por base pela prefeitura do município não representam o efetivo valor de mercado das terras.

- Como se vê, sendo irreal a base de cálculo do tributo, como exhaustivamente comprovado, o ITR lançado é indevido.

### 3 - DO PEDIDO

Requer a Recorrente, pela ordem:

a) Que seja acolhida preliminar, nos termos do item 1, deste recurso, com o fim de desconsiderar<sup>5</sup> que esta decisão seja extensiva ao Processo Administrativo 13026.000216/98-15, diante da efetiva prova de que, relativamente a este já foi interposto o competente recurso;

b) Que seja dado provimento a este recurso, determinando-se o cancelamento do crédito tributário lançado ou, que, pelo menos, seja determinado o recálculo do valor do ITR para que outra Notificação seja emitida, agora, tomando por base o efetivo VTN;

c) Diante do incontestado fato de que houve lançamento do ITR em duplicidade, a Recorrente requer o cancelamento da Notificação de Lançamento em comento, até porque já efetuou o pagamento do ITR indicado na Notificação de Lançamento relativa às áreas de que é possuidor. Caso tal pedido não seja atendido – o que se levanta apenas para fins de argumentação – requer, alternativamente, que seja determinada a exclusão do valor comprovadamente recolhido, para fins de determinação do saldo a recolher.

Instrui a peça recursal com os documentos de fls. 82/130, inclusive a prova do depósito recursal, fls. 82, e, posteriormente, os documentos de fls. 137/139.

É o relatório.



RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

VOTO

Tomo conhecimento do presente Recurso Voluntário, por ser tempestivo e por tratar de matéria da competência deste Terceiro Conselho de Contribuintes, nos termos do art. 2º do Decreto n.º 3.440/2000 c/c o art. 5º da Portaria MF n.º 103/02.

1 - PRELIMINAR: Abrangência da decisão recorrida.

A recorrente, em sede preliminar, alega que o julgador singular ao proferir a Decisão recorrida cometeu um equívoco ao considerar procedentes os lançamentos do ITR, e receitas vinculadas, relativo aos exercícios de 1995 e 1996.

Informa a recorrente, que a Decisão aplica-se aos processos administrativos 13026.000202/98-19 e 13026.000216/98-15; entretanto, esclarece que, relativamente este último, foi proferida a Decisão DRJ/FLA n.º 1.119/00, que motivou recurso voluntário ao 3ºCC, inclusive com a apresentação do correspondente depósito recursal.

Segundo a contribuinte, prevalecendo a Decisão ora recorrida, na forma como foi elaborada, necessário seria efetuar o depósito recursal sobre os valores discutidos nos dois processos: R\$ 3.519,40 para o de n.º 13026.000202/98-19 e R\$ 3.292,40 para o de n.º 13026.000216/98-15.

Com efeito, a Decisão Singular de fls. 47/55, em sua conclusão, assim estabeleceu:

**“JULGO PROCEDENTES** os lançamentos do ITR e receitas vinculadas dos exercícios de 1995, no valor total de R\$ 3.519,40, vencido em 30/09/1996, conforme a Notificação de Lançamento de fls. 10, e de 1996, no valor total de R\$ 3.292,40, vencido em 30/12/1996, consoante extrato eletrônico de fls. 45 (verso), acrescidos dos encargos legais cabíveis no ato do pagamento”.

Ora, no presente processo se discute o lançamento do ITR/95 e das contribuições vinculadas, não cabendo à autoridade monocrática estender os efeitos da Decisão ora recorrida a lançamento relativo a outro exercício e cujo litígio esteja sendo discutido em outro processo.

Destarte, cabe razão a recorrente em solicitar que a Decisão Singular, fls. 47/55, esteja vinculada, única e exclusivamente, ao presente Processo Administrativo.



RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

Posto isto, entendendo correta a posição da interessada em epígrafe, bem como que a anulação da decisão de 1ª instância confrontaria o princípio da economia processual, acato a preliminar levantada para considerar os efeitos da mencionada decisão restritivos somente, e tão somente, ao lançamento discutido nos presentes autos.

## 2 - MÉRITO:

No presente processo, duas são as questões centrais postas em discussão: a extinção do condomínio e o VTN tomado como base de cálculo para lançamento do ITR/95, relativo ao imóvel conforme identificado na Notificação de Lançamento de fls. 10.

### 2.1 – O VTN tomado como base de cálculo.

O VTN utilizado como base de cálculo no presente lançamento foi o Valor da Terra Nua mínimo – VTNm de R\$ 3.305,79 (três mil, trezentos e cinco reais e setenta e nove centavos) por hectare, fixado pelo Secretário da Receita Federal, por intermédio da IN-SRF n.º 042/96, tendo em vista que o valor declarado pelo contribuinte foi muito inferior ao citado valor.

Mediante o recurso em apreço, o contribuinte pleiteia a utilização de um VTN de R\$ 2.175,99 (dois mil, cento e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos) por hectare, conforme laudo técnico de avaliação de fls. 04/06. Portanto, inferior ao VTNm estipulado para o município de Mococa/SP, onde se encontra o imóvel rural em questão.

Segundo o disposto no § 4º, do art. 3º, da Lei n.º 8.847/94, o contribuinte pode pleitear a utilização de um VTN inferior ao VTNm, mas, para que seja atendida sua pretensão, deverá apresentar um laudo técnico emitido por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, o que deve ser comprovado pela junta de Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA, contendo todos os requisitos exigidos na NBR 8799/85 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

De acordo com o dispositivo legal retrocitado, o laudo técnico de avaliação tem por objetivo demonstrar, de forma inequívoca, que a terra nua de um certo imóvel de um determinado município possui características próprias que resultam em um VTN de valor inferior ao VTNm fixado para a média dos imóveis da municipalidade em referência.

No presente caso, o laudo técnico de fls. 04/06, que foi apresentado junto com a peça impugnatória, não atende os requisitos mínimos de que trata a NBR 8.799/85, deixando de mencionar, inclusive, aspectos essenciais à determinação do

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

valor do imóvel, como por exemplo, as benfeitorias existentes, equipamentos, recursos naturais intrínsecos, áreas plantadas e caracterização do imóvel - aí compreendido memoriais descritivos, documentação fotográfica, que possibilitem a fixação do valor e englobando a totalidade do imóvel. É um laudo genérico, que traduz os valores médios da Capacidade de Uso da terra para a região, sem, entretanto, avaliar especificamente o imóvel objeto da presente lide.

Assim, tendo em vista que o laudo técnico de avaliação apresentado não satisfaz aos requisitos determinados pela norma retromencionada, não resta outra alternativa que não seja a utilização do VTNm fixado pelo Secretário da Receita Federal, para a referida municipalidade, conforme estabelece o § 2º, do art. 3º, da Lei n.º 8.847/94.

## 2.2 - Extinção do Condomínio.

A contribuinte em epígrafe questiona a decisão singular sob a alegação de que o condomínio, no qual se constituía o imóvel, foi extinto, em razão do desmembramento da área e sua partição entre os antigos condôminos.

Argumenta a recorrente que o lançamento do ITR/95 foi efetuado em duplicidade, tendo em vista que, com a extinção do condomínio, os condôminos registraram as respectivas glebas na Secretaria da Receita Federal, ocasionando a emissão, na mesma data da notificação ora questionada, das correspondentes Notificações de Lançamento e, destarte, o pagamento por cada condômino do ITR relativo à área que lhe coube na divisão da propriedade.

Como prova da aludida extinção, a recorrente faz juntar aos autos um documento intitulado "Instrumento Particular de Extinção de Condomínio", o qual não foi aceito como elemento de prova pela autoridade lançadora, nem tampouco pela de 1ª instância.

Com efeito, assiste razão à autoridade singular em não considerar o documento apresentado pela recorrente, uma vez que o mesmo carece do competente respaldo legal para servir de prova do desmembramento do condomínio.

A Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT n.º 07/96, em seu Anexo IX, item 7, estabelece como elemento de prova da extinção de condomínios, a Certidão fornecida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, com base na matrícula da terra, em que fique demonstradas as situações anterior e posterior à divisão física do terreno, bem como documento hábil que prove a extinção do condomínio, mesmo que não registrado.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

Independente das vontades das partes, o Instrumento Particular de Dissolução de Condomínio para ter substância legal, necessária e obrigatoriamente, tem que estar registrado em cartório, por força do art. 134 do Código Civil, c/c o art. 366 do Código de Processo Civil, que dispõem *in verbis*:

“Art. 134 - É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - ...;

II - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

§ 1º - A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

- a) data e lugar de sua realização;
- b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;
- c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;
- d) manifestação da vontade da partes e dos intervenientes;
- e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todas a leram;
- f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.  
....”.

“Art. 366 - Quando a lei exigir, como da substância do ato, o instrumento público, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta”.

Esclarece a recorrente na peça recursal, que foi providenciada a averbação na escritura pública do imóvel objeto do lançamento do efetivo

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 123.620  
ACÓRDÃO N° : 303-30.493

desmembramento do condomínio, restando provado o efetivo desmembramento da área condominial.

É oportuno ressaltar, que à data do fato gerador do imposto, ou seja, 01 de janeiro de 1995, não existia, ainda, escritura pública, registrada em cartório de imóveis, formalizando a divisão da área total do condomínio e, deste modo, o instrumento particular de dissolução de condomínio se tratava somente de uma manifestação da vontade dos condôminos e, nesta situação, não se poderia aceitá-lo como documento hábil a produzir os efeitos desejados pela recorrente, ou seja, o reconhecimento de que o ITR/95 foi lançado em duplicidade.

Quanto ao recolhimento do ITR/95, feito individualmente por cada condômino, não cabe a dedução destes valores do total do imposto a recolher, mas, tão somente, o pedido de restituição dos valores indevidamente pagos por cada condômino, relativos à sua gleba na divisão condominial, formalizado perante a Delegacia da Receita Federal de jurisdição do imóvel rural.

Por esses motivos, voto no sentido de negar provimento ao presente Recurso, devendo ser mantida a mesma base de cálculo constante do lançamento original.

É o meu voto.

Sala das Sessões, em 16 de outubro de 2002



CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS - Relator



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº: 13026.000202/98-19  
Recurso nº: 123620

TERMO DE INTIMAÇÃO

Em cumprimento ao disposto no § 2º do art. 44 do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, fica o Sr. Procurador Representante da Fazenda Nacional, credenciado junto à Terceira Câmara do Terceiro Conselho, intimado a tomar ciência do Acórdão nº 303-30493.

Brasília, 15/09/2004

  
JOAO HOLANDA COSTA  
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em

15 de setembro de 2004.

  
MARIA CECÍLIA BARBOSA  
Procuradora da Fazenda Nacional  
OAB/MG 65792 - Mat. 1436782