



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 13133.000158/96-13
SESSÃO DE : 11 de junho de 2003
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762
RECURSO Nº : 124.062
RECORRENTE : LUIZ HUMBERTO CONSONI GUIMARÃES
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF

NORMAS PROCESSUAIS - NULIDADE.

Não se declaram nulidades quando, no mérito, o litígio possa ser decidido em favor do contribuinte (art. 59, § 3º, Dec. 70.235).

ITR - VALOR DA TERRA NUA - LAUDO DE AVALIAÇÃO - VALIDADE.

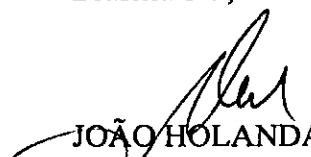
O laudo de avaliação subscrito por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da ART, onde se declara que sua elaboração se deu de acordo com as normas da ABNT, não pode ser descartado sem qualquer prova de falsidade ideológica.

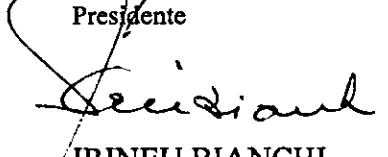
RECURSO VOLUNTÁRIO PROVIDO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, dar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Zenaldo Loibman, relator, Anelise Daudt Prieto e João Holanda Costa. Designado para redigir o voto o Conselheiro Irineu Bianchi.

Brasília-DF, em 11 de junho de 2003


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


IRINEU BIANCHI
Relator Designado

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: NILTON LUIZ BARTOLI, PAULO DE ASSIS e FRANCISCO MARTINS LEITE CAVALCANTE. Ausente o Conselheiro CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS.

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762
RECORRENTE : LUIZ HUMBERTO CONSONI GUIMARÃES
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF
RELATOR(A) : ZENALDO LOIBMAN
RELATOR DESIG. : IRINEU BIANCHI

RELATÓRIO

O contribuinte identificado em epígrafe, proprietário do imóvel rural “Fazenda Jacaré”, localizado no município de Quirinópolis-GO, cadastrado na SRF sob o código nº 1085397.9 foi notificado e intimado a recolher o crédito tributário no valor de R\$ 5.006,77 correspondente ao ITR/95 e Contribuições, com vencimento para 30/09/96. O embasamento legal foi descrito na notificação de fl. 02.

O interessado impugnou a exigência, conforme se vê à fl. 01, dentro do prazo legal. Alegou sucintamente que o VTNm não pode prosperar por estar superavaliado. A Prefeitura Municipal de Paranaiguara-GO avaliou a propriedade rural em R\$ 730.012,12, o que atesta o exagero do referido VTNm. Anexou os documentos de fls. 02, 04, 05, 06 e 07/11.

A autoridade julgadora monocrática julgou **procedente** o lançamento. Em síntese, assim fundamentou sua decisão:

1. Foi lançado o ITR/95 tendo por base de cálculo o VTNm/ha fixado para o município de localização do imóvel, tendo sido descartado o VTN declarado por ser inferior ao VTNm, nos termos da legislação vigente;

2. O Laudo Técnico de Avaliação de fls. 07/11, acompanhado da ART, devidamente registrada no CREA-GO (fl. 06), informa apenas a utilização das áreas do imóvel, as características particulares da propriedade avaliada, mas em relação à avaliação propriamente dita do valor da terra, afirma ter utilizado o “método sintético” em que determina os preços de mercado da propriedade rural, após uma classificação das terras. Essa classificação obedece a características intrínsecas, ou seja, sua capacidade de utilização para fins produtivos na agricultura e pecuária. O autor do laudo se limita a calcular o VTN atribuído, pela diferença entre o suposto valor venal estipulado e as benfeitorias especificadas;

3. Cabe, preliminarmente, dizer que a avaliação apresentada não se reportou a 31/12/94, mas sim à época de emissão do referido laudo técnico em setembro de 1996, contrariando o disposto no art. 3º da Lei 8.847/94. Além disso, não consta de forma expressa as informações a respeito dos critérios de coleta de preços empregados na elaboração do referido trabalho e nem tampouco indica o seu nível de

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

precisão, tendo por fonte apenas o valor informado pela Prefeitura de Paranaiguara/GO (fl. 05), que não é o município de localização do imóvel, no caso Quirinópolis/GO, prescindindo de outras fontes normalmente aceitas para esse tipo de trabalho, por exemplo, jornais da época, registros de cartórios com transações realizadas na época em foco, dados de Imobiliárias, etc.

4. A avaliação apresentada se assemelha a uma avaliação expedita, isto é que se louva na escolha de informações de forma arbitrária pelo avaliador, sem se pautar por uma metodologia definida na NBR 8.799/85 e sem comprovação expressa dos elementos que poderiam levar a uma convicção quanto ao valor do imóvel;

5. Pelos motivos expostos conclui-se que o laudo apresentado não é suficiente para formar a convicção da autoridade julgadora em relação ao preço real de mercado da referida propriedade relativo a 31/12/1994. Acrescenta-se que o autor do laudo também não se preocupou em estabelecer uma comparação qualitativa das características particulares do imóvel em relação às demais terras circunvizinhas, não indicando quais qualidades desfavoráveis específicas da propriedade em causa explicariam dever ser avaliada a menor que a média estabelecida para o município de localização;

6. Dessa forma é de se manter o VTN tributado com base no VTNm/hectare fixado pela SRF, segundo procedimento preconizado na legislação específica.

Irresignada com a decisão *a quo* que não acatou a avaliação produzida através de laudo técnico, a interessada ingressou tempestivamente com recurso voluntário, conforme consta às fls.31/38, onde, em resumo, alega principalmente que:

- I. A Fazenda Jacaré, composta de 1.766,66 hectares, é localizada nos municípios de Quirinópolis e Paranaiguara, devidamente cadastrada na SRF;
- II. Ao receber a Notificação de Lançamento do ITR/95 constatou a superavaliação do VTN, muito superior ao valor venal do imóvel. O preço real da terra nua desta propriedade era de R\$ 730.012,12, e não a estratosférica cifra de R\$ 1.616.215,39, lançada como base de cálculo;
- III. O laudo técnico de fls. 07/11 prova robustamente o valor real. Ademais basta cotejar o VTN adotado para o exercício seguinte de 1996, para o qual se fixou R\$ 472,68/hectare, com o valor

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

indicado para 1995 de R\$ 927,58, o que representa uma redução de 49,0415 % de 1995 para 1996;

- IV. A decisão incorre em erro ao dizer que o laudo técnico não se reportou a 31/12/1994, mas sim ao mês 09/96, porém pode-se conferir no início da segunda folha do laudo, in verbis "Período de referência do laudo: 31/12/1994";
- V. A decisão recorrida também não observou a informação constante do laudo técnico no item 2 - Do Imóvel - de que a propriedade em causa encontra-se na divisa dos municípios de Quirinópolis e Paranaiguara, conforme escritura pública anexa, 907,1005 hectares estão neste último, e o restante no primeiro município referido;
- VI. A IN SRF 42/96 fixa o VTNm para Paranaiguara em patamar bastante inferior ao de Quirinópolis, por serem aquelas terras de menor valor econômico, localizadas em região predominantemente arenosa e de baixa fertilidade;
- VII. É inegável que a Fazenda Jacaré possui características diversas das demais propriedades do município de Quirinópolis, devendo se diferenciar também o valor de suas terras, principalmente não se olvidando que mais de 51% de sua área fica em Paranaiguara;
- VIII. O laudo especificou com propriedade no seu item 7 que o solo da Fazenda é arenoso, de baixa fertilidade e com sérios problemas de erosão, e não pode ter seu valor comercial comparado com a média das outras propriedades que possuem solo fértil, argiloso e não degradado;
- IX. O autor do laudo é engenheiro agrônomo de ilibada reputação e notório saber técnico, com anos de experiência, e merece, pois, ser desagravado, posto que o julgador monocrático, sem nenhum embasamento, disse que o documento produzido assemelha-se a uma "avaliação expedita", o que não é verdade;
- X. Também não é veraz que o laudo tenha descumprido as exigências previstas no item 10.2 da NBR 8.799/85, eis que para sua produção todos os itens da norma foram observados, tanto que no item 3 do laudo o avaliador expressa claramente que o método utilizado é o determinado pela ABNT para a avaliação de

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

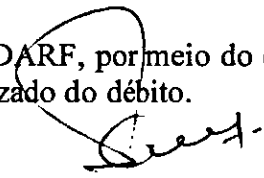
imóveis rurais e pelos critérios pactuados pela Convenção Pan-Americana de Avaliações e Cadastros (NBR nº8.779 e 8.799);

- XI. A jurisprudência administrativa é pacífica no sentido de admitir a revisão do VTNm sempre que o contribuinte provar a disparidade com o valor real do VTN. Anexa Acórdãos para corroborar o afirmado;

Requer ao Colegiado que reforme a decisão recorrida, fixando o VTN da Fazenda Jacaré para o exercício de 1995 no valor de R\$ 730.012,12, conforme demonstrado no laudo, por ser de Justiça.

Encontra-se anexada, à fl. 41, cópia do DARF, por meio do qual foi feito o depósito recursal equivalente a 30% do valor atualizado do débito.

É o relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

VOTO VENCEDOR

Tenho sustentado nos processos por mim relatados, a nulidade da notificação de lançamento pela falta de identificação da autoridade responsável pelo ato.

Ao lado disto, entendo que o lançamento tal como efetuado pela SRF padece de vício de nulidade, porquanto é efetuado por arbitramento, à margem do previsto no CTN.

Do mesmo modo, sou de parecer que as decisões que afastam o conteúdo dos laudos técnicos, por não obedecerem às prescrições da ABNT, causam cerceamento de defesa aos contribuintes.

Tais nulidades, todavia, podem ser relegadas, forte no art. 59, § 3º, do Decreto 70.235, quando a decisão de mérito possa favorecer ao contribuinte.

É o caso dos autos.

O recorrente atribuiu ao imóvel objeto do presente feito, o VTN de R\$ 525.938,92. Por sua vez, a SRF fixou unilateralmente o VTN em R\$ 1.616.215,39.

O contribuinte instruiu sua impugnação com uma CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO da Prefeitura Municipal de Paranaiguara, atestando que o valor da terra nua tratada nos autos era de R\$ 730.012,12.

A este documento, por ser emanado de órgão da administração pública, deve ser atribuído valor probante, posto que emanado da Secretaria de Finanças do município e como tal é revestido de fé pública.

Acostou, igualmente, um laudo técnico de vistoria e avaliação, subscrito por engenheiro agrônomo, devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica.

Ao dito laudo técnico, que informa o VTN como sendo R\$ 730.012,12, igualmente deve ser conferido valor probante, porquanto seu subscritor certifica que o mesmo foi elaborado segundo as NBR 8.779 e 8.799 e fundamentado pela norma contida na Resolução nº 345/90, do CFEAA - CONFEA, que regulamenta o exercício das atividades concernentes à emissão de laudos e perícias, as quais são funções exclusivas de profissionais de Nível Superior.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

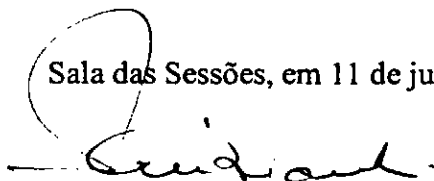
Em tais condições, também merece fé o documento assim produzido, ficando sob a responsabilidade de seu autor, qualquer desvio de finalidade, o que, se for o caso, deve ser apurado em sede apropriada.

O recorrente, tanto na impugnação como no recurso, pugna para que o ITR e as contribuições sejam calculados com base no VTN fixado nas provas que produziu.

Para que tais provas não pudessem ser reconhecidas como válidas, deveriam ser impugnadas pelos meios apropriados, o que não ocorreu.

À VISTA DO EXPOSTO, voto no sentido de dar provimento ao recurso para que o ITR seja calculado segundo o VTN indicado no laudo de avaliação de fls. 7/11.

Sala das Sessões, em 11 de junho de 2003



IRINEU BIANCHI – Relator Designado

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

VOTO VENCIDO

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

A questão central é o valor da base de cálculo a ser utilizada para o lançamento do ITR/1996.

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 refere-se a valor apurado em setembro/96. Denuncia esse fato os termos constantes da última página do laudo onde se aponta o VTN da Fazenda Jacaré correspondendo a 825.152,16 UFIR (pela UFIR do 2º semestre de 1996), além disso, **tão-somente** declara valores a partir de uma classificação genérica dos solos, insuficiente para formar a convicção do julgador quanto a desconsiderar o valor médio atribuído ao município de localização.

Posição reiteradamente adotada pelo Segundo 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, 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

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

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 (apoando-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.

A apuração do valor da base de cálculo o 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 nº 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.

Quanto 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 agastar 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 8.799/85 seria o mínimo aceitável para o fim desejado.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

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 8.799/85 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 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.

Lembra-se, no entanto, que é incabível a cobrança de multa de mora, 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 segunda instância, a partir da qual o contribuinte disporá de trinta dias a partir da ciência da decisão para efetuar o pagamento do débito remanescente.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

Pelo exposto voto por negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 11 junho de 2003


ZENALDO LOIBMAN - Conselheiro



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº: 13133.000158/96-13
Recurso nº: 124062

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 303-30762.

Brasília, 02/09/2004


JOAO HOLANDA COSTA
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 13133.000158/96-13
SESSÃO DE : 11 de junho de 2003
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762
RECURSO Nº : 124.062
RECORRENTE : LUIZ HUMBERTO CONSONI GUIMARÃES
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF

NORMAS PROCESSUAIS - NULIDADE.

Não se declaram nulidades quando no mérito, o litígio possa ser decidido em favor do contribuinte (art. 59, § 3º, Dec. 70.235).

ITR - VALOR DA TERRA NUA - LAUDO DE AVALIAÇÃO - VALIDADE.

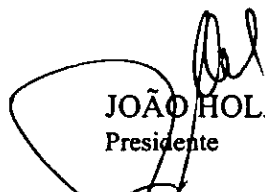
O laudo de avaliação subscrito por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da ART, onde se declara que sua elaboração se deu de acordo com as normas da ABNT, não pode ser descartado sem qualquer prova de falsidade ideológica.

RECURSO VOLUNTÁRIO PROVIDO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, dar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Zenaldo Loibman, relator, Anelise Daudt Prieto e João Holanda Costa. Designado para redigir o voto o Conselheiro Irineu Bianchi.

Brasília-DF, em 11 de junho de 2003


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


IRINEU BIANCHI
Relator Designado

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: NILTON LUIZ BARTOLI, PAULO DE ASSIS e FRANCISCO MARTINS LEITE CAVALCANTE. Ausente o Conselheiro CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762
RECORRENTE : LUIZ HUMBERTO CONSONI GUIMARÃES
RECORRIDA : DRJ/BRASÍLIA/DF
RELATOR(A) : ZENALDO LOIBMAN
RELATOR DESIG. : IRINEU BIANCHI

RELATÓRIO

O contribuinte identificado em epígrafe, proprietário do imóvel rural “Fazenda Jacaré”, localizado no município de Quirinópolis-GO, cadastrado na SRF sob o código nº 1085397.9 foi notificado e intimado a recolher o crédito tributário no valor de R\$ 5.006,77 correspondente ao ITR/95 e Contribuições, com vencimento para 30/09/96. O embasamento legal foi descrito na notificação de fl. 02.

O interessado impugnou a exigência, conforme se vê à fl. 01, dentro do prazo legal. Alegou sucintamente que o VTNm não pode prosperar por estar superavaliado. A Prefeitura Municipal de Paranaiguara-GO avaliou a propriedade rural em R\$ 730.012,12, o que atesta o exagero do referido VTNm. Anexou os documentos de fls. 02, 04, 05, 06 e 07/11.

A autoridade julgadora monocrática julgou **procedente** o lançamento. Em síntese, assim fundamentou sua decisão:

1. Foi lançado o ITR/95 tendo por base de cálculo o VTNm/ha fixado para o município de localização do imóvel, tendo sido descartado o VTN declarado por ser inferior ao VTNm, nos termos da legislação vigente;

2. O Laudo Técnico de Avaliação de fls. 07/11, acompanhado da ART, devidamente registrada no CREA-GO (fl. 06), informa apenas a utilização das áreas do imóvel, as características particulares da propriedade avaliada, mas em relação à avaliação propriamente dita do valor da terra, afirma ter utilizado o “método sintético” em que determina os preços de mercado da propriedade rural, após uma classificação das terras. Essa classificação obedece a características intrínsecas, ou seja, sua capacidade de utilização para fins produtivos na agricultura e pecuária. O autor do laudo se limita a calcular o VTN atribuído, pela diferença entre o suposto valor venal estipulado e as benfeitorias especificadas;

3. Cabe, preliminarmente, dizer que a avaliação apresentada não se reportou a 31/12/94, mas sim à época de emissão do referido laudo técnico em setembro de 1996, contrariando o disposto no art. 3º da Lei 8.847/94. Além disso, não consta de forma expressa as informações a respeito dos critérios de coleta de preços empregados na elaboração do referido trabalho e nem tampouco indica o seu nível de

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

precisão, tendo por fonte apenas o valor informado pela Prefeitura de Paranaiguara/GO (fl. 05), que não é o município de localização do imóvel, no caso Quirinópolis/GO, prescindindo de outras fontes normalmente aceitas para esse tipo de trabalho, por exemplo, jornais da época, registros de cartórios com transações realizadas na época em foco, dados de Imobiliárias, etc.

4. A avaliação apresentada se assemelha a uma avaliação expedita, isto é que se louva na escolha de informações de forma arbitrária pelo avaliador, sem se pautar por uma metodologia definida na NBR 8.799/85 e sem comprovação expressa dos elementos que poderiam levar a uma convicção quanto ao valor do imóvel;

5. Pelos motivos expostos conclui-se que o laudo apresentado não é suficiente para formar a convicção da autoridade julgadora em relação ao preço real de mercado da referida propriedade relativo a 31/12/1994. Acrescenta-se que o autor do laudo também não se preocupou em estabelecer uma comparação qualitativa das características particulares do imóvel em relação às demais terras circunvizinhas, não indicando quais qualidades desfavoráveis específicas da propriedade em causa explicariam dever ser avaliada a menor que a média estabelecida para o município de localização;

6. Dessa forma é de se manter o VTN tributado com base no VTNm/hectare fixado pela SRF, segundo procedimento preconizado na legislação específica.

Irresignada com a decisão *a quo* que não acatou a avaliação produzida através de laudo técnico, a interessada ingressou tempestivamente com recurso voluntário, conforme consta às fls.31/38, onde, em resumo, alega principalmente que:

- I. A Fazenda Jacaré, composta de 1.766,66 hectares, é localizada nos municípios de Quirinópolis e Paranaiguara, devidamente cadastrada na SRF;
- II. Ao receber a Notificação de Lançamento do ITR/95 constatou a superavaliação do VTN, muito superior ao valor venal do imóvel. O preço real da terra nua desta propriedade era de R\$ 730.012,12, e não a estratosférica cifra de R\$ 1.616.215,39, lançada como base de cálculo;
- III. O laudo técnico de fls. 07/11 prova robustamente o valor real. Ademais basta cotejar o VTN adotado para o exercício seguinte de 1996, para o qual se fixou R\$ 472,68/hectare,

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

com o valor indicado para 1995 de R\$ 927,58, o que representa uma redução de 49,0415 % de 1995 para 1996;

- IV. A decisão incorre em erro ao dizer que o laudo técnico não se reportou a 31/12/1994, mas sim ao mês 09/96, porém pode-se conferir no início da segunda folha do laudo, *in verbis* "Período de referência do laudo: 31/12/1994";
- V. A decisão recorrida também não observou a informação constante do laudo técnico no item 2 - Do Imóvel - de que a propriedade em causa encontra-se na divisa dos municípios de Quirinópolis e Paranaiguara, conforme escritura pública anexa, 907,1005 hectares estão neste último, e o restante no primeiro município referido;
- VI. A IN SRF 42/96 fixa o VTNm para Paranaiguara em patamar bastante inferior ao de Quirinópolis, por serem aquelas terras de menor valor econômico, localizadas em região predominantemente arenosa e de baixa fertilidade;
- VII. É inegável que a Fazenda Jacaré possui características diversas das demais propriedades do município de Quirinópolis, devendo se diferenciar também o valor de suas terras, principalmente não se olvidando que mais de 51% de sua área fica em Paranaiguara;
- VIII. O laudo especificou com propriedade no seu item 7 que o solo da Fazenda é arenoso, de baixa fertilidade e com sérios problemas de erosão, e não pode ter seu valor comercial comparado com a média das outras propriedades que possuem solo fértil, argiloso e não degradado;
- IX. O autor do laudo é engenheiro agrônomo de ilibada reputação e notório saber técnico, com anos de experiência, e merece, pois, ser desagravado, posto que o julgador monocrático, sem nenhum embasamento, disse que o documento produzido assemelha-se a uma "avaliação expedita", o que não é verdade;
- X. Também não é veraz que o laudo tenha descumprido as exigências previstas no item 10.2 da NBR 8.799/85, eis que para sua produção todos os itens da norma foram observados, tanto que no item 3 do laudo o avaliador expressa claramente que o método utilizado é o determinado

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

pela ABNT para a avaliação de imóveis rurais e pelos critérios pactuados pela Convenção Pan-Americana de Avaliações e Cadastros (NBR nº8.779 e 8.799);

XI. A jurisprudência administrativa é pacífica no sentido de admitir a revisão do VTNm sempre que o contribuinte provar a disparidade com o valor real do VTN. Anexa Acórdãos para corroborar o afirmado;

Requer ao Colegiado que reforme a decisão recorrida, fixando o VTN da Fazenda Jacaré para o exercício de 1995 no valor de R\$ 730.012,12, conforme demonstrado no laudo, por ser de Justiça.

Encontra-se anexada, à fl. 41, cópia do DARF, por meio do qual foi feito o depósito recursal equivalente a 30% do valor atualizado do débito.

É o relatório.



RECURSO Nº : 124.062
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762

VOTO VENCEDOR

Tenho sustentado nos processos por mim relatados, a nulidade da notificação de lançamento pela falta de identificação da autoridade responsável pelo ato.

Ao lado disto, entendo que o lançamento tal como efetuado pela SRF padece de vício de nulidade, porquanto é efetuado por arbitramento, à margem do previsto no CTN.

Do mesmo modo, sou de parecer que as decisões que afastam o conteúdo dos laudos técnicos, por não obedecerem às prescrições da ABNT, causam cerceamento de defesa aos contribuintes.

Tais nulidades, todavia, podem ser relegadas, forte no art. 59, § 3º, do Decreto 70.235, quando a decisão de mérito possa favorecer ao contribuinte.

É o caso dos autos.

O recorrente atribuiu ao imóvel objeto do presente feito, o VTN de R\$ 525.938,92. Por sua vez, a SRF fixou unilateralmente o VTN em R\$ 1.616.215,39.

O contribuinte instruiu sua impugnação com uma CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO da Prefeitura Municipal de Paranaiguara, atestando que o valor da terra nua tratada nos autos era de R\$ 730.012,12.

A este documento, por ser emanado de órgão da administração pública, deve ser atribuído valor probante, posto que emanado da Secretaria de Finanças do município e como tal é revestido de fé pública.

Acostou, igualmente, um laudo técnico de vistoria e avaliação, subscrito por engenheiro agrônomo, devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica.

Ao dito laudo técnico, que informa o VTN como sendo R\$ 730.012,12, igualmente deve ser conferido valor probante, porquanto seu subscritor certifica que o mesmo foi elaborado segundo as NBR 8.779 e 8.799 e fundamentado pela norma contida na Resolução nº 345/90, do CFEAA - CONFEEA, que regulamenta o exercício das atividades concernentes à emissão de laudos e perícias, as quais são funções exclusivas de profissionais de Nível Superior.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 124.062
ACÓRDÃO N° : 303-30.762

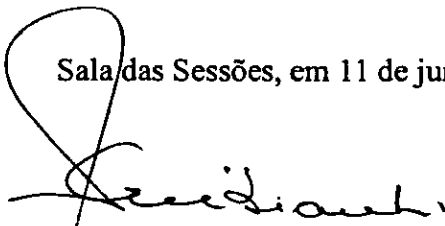
Em tais condições, também merece fé o documento assim produzido, ficando sob a responsabilidade de seu autor, qualquer desvio de finalidade, o que, se for o caso, deve ser apurado em sede apropriada.

O recorrente, tanto na impugnação como no recurso, pugna para que o ITR e as contribuições sejam calculados com base no VTN fixado nas provas que produziu.

Para que tais provas não pudessem ser reconhecidas como válidas, deveriam ser impugnadas pelos meios apropriados, o que não ocorreu.

À VISTA DO EXPOSTO, voto no sentido de dar provimento ao recurso para que o ITR seja calculado segundo o VTN indicado no laudo de avaliação de fls. 7/11.

Sala das Sessões, em 11 de junho de 2003



IRINEU BIANCHI – Relator Designado

PROCESSO Nº :
RECURSO Nº : 124.062
SESSÃO : 11 de junho de 2003
ACÓRDÃO Nº : 303-30.762
RECORRENTE : LUIZ HUMBERTO CONSONI GUIMARÃES
RECORRIDO : DRJ/BRASÍLIA/DF

VOTO VENCIDO

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

A questão central é o valor da base de cálculo a ser utilizada para o lançamento do ITR/1996.

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 refere-se a valor apurado em setembro/96. Denuncia esse fato os termos constantes da última página do laudo onde se aponta o VTN da Fazenda Jacaré correspondendo a 825.152,16 UFIR (pela UFIR do 2º semestre de 1996), além disso **tão somente** declara valores a partir de uma classificação genérica dos solos, insuficiente para formar a convicção do julgador quanto a desconsiderar o valor médio atribuído ao município de localização.

Posição reiteradamente adotada pelo Segundo 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, 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 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 (apoando-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.

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.

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.

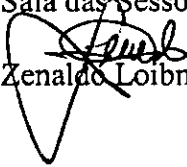
A NBR 8799/85 orienta para apresentação dos laudos (item 10), a exposição de pesquisa de valores ,plantas, documentação fotográfica e outros elementos porventura utilizados para demonstrar o valor de um imóvel específico. Embora pareça que o recorrente tenha pretendido, segundo se supõe ao observar os documentos anexados, utilizar o método comparativo, não especificou que elementos 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.

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

Sala das Sessões, em junho de 2003.


Zenaldo Loibman – Relator.



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

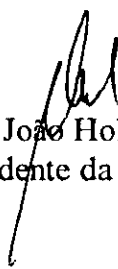
Processo n.º 13166.000158/96-13

Recurso n.º 124.062

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 nº 303.30.762

Brasília - DF 17 de junho de 2004


João Holanda Costa
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: