



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 13556.000021/97-32
SESSÃO DE : 22 de maio de 2002
ACÓRDÃO Nº : 303-30.264
RECURSO Nº : 122.296
RECORRENTE : EDGAR SILVA E SILVA
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA

ITR-1996.

VALOR DA TERRA NUA.

Rejeitada a preliminar de nulidade da Notificação de Lançamento.

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 do imóvel e substituí-lo pelo valor específico da propriedade considerada. Também é inepta para o fim de determinação da base de cálculo do ITR, declaração da Prefeitura do município de localização com a informação de valores utilizados para cobrança de ITBI.

RECURSO VOLUNTÁRIO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, pelo voto de qualidade, rejeitar a preliminar de nulidade da Notificação de Lançamento, e no mérito, negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Irineu Bianchi, Paulo de Assis, relator, Nilton Luiz Bartoli e Hélio Gil Gracindo. Designado para redigir o acórdão o Conselheiro Zenaldo Loibman.

Brasília-DF, em 22 de maio de 2002


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


ZENALDO LOIBMAN
Relator Designado

24 JUN 2003

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO e CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS.

RECURSO Nº : 122.296
ACÓRDÃO Nº : 303-30.264
RECORRENTE : EDGAR SILVA E SILVA
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA
RELATOR(A) : PAULO DE ASSIS
RELATOR DESIG. : ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO E VOTO VENCIDO

O Recorrente dirige-se a este Conselho com o objeto de obter reforma da Decisão da Recorrida, relativamente ao ITR/1996, referente ao imóvel de sua propriedade, denominado Fazenda Estrela Solitária, uma chácara de 70 ha localizada no Município de Carinhanha/BA.

No ato de impugnação, o Recorrente apresentou um Laudo Técnico de Avaliação preparado por um engenheiro agrônomo regularmente inscrito no CREA. O laudo, acompanhado de ART não logrou acatamento da DRJ/SDR (fl. 15), por não obedecer ao padrão da norma ABNT NBR 8799, mantido assim o lançamento.

Inconformado, o Recorrente retornou à DRF de Salvador-BA (fl. 21), juntado algumas fotografias de sua terra e um documento da Emplante-Empresa de Planejamento Agropecuário Ltda., assinado pelo mesmo engenheiro que emitira o Laudo de Avaliação, com a seguinte Nota Explicativa sobre o referido laudo:

“Esclarecemos que o VTNm/ha do imóvel denominado Fazenda Estrela Solitária foi alcançado com base nos preços praticados na região 4 deste município de Carinhanha - GERAIS - descrita pela Prefeitura. Os preços do hectare de imóveis situados nesta região, são, em sua maioria, inferiores ao mínimo estabelecido pelo Poder Municipal, para efeito de tributação, mesmo contendo benfeitorias. No município não tem jornal nem outro instrumento de onde se possa aferir cotação de hectare de imóveis, nas transações de compra e venda.

Região 4 – GERAIS - Formada por terrenos cobertos por vegetação mediana e baixa, de solo arenoso, de baixa fertilidade, impróprio (para agricultura?) em sua maior parte, pela precariedade nutricional, conhecido como tabuleiro, sendo utilizada a sua vegetação nativa (panasco), para pastoreio.”

Juntou também uma declaração da Prefeitura de Carinhanha, com a seguinte tabela adotada pelo município, para efeito de cobrança do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis):

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 122.296
ACÓRDÃO N° : 303-30.264

Região 1- RIBEIRINHA - R\$ 300,00/ha
Região 2- MATAS - R\$ 200,00/ha
Região 3- CAPÃO - R\$ 100,00/ha
Região 4 – GERAIS - R\$ 50,00/ha

Referindo-se ao VTNm adotado pela Fazenda, diz o Contribuinte que o mesmo foi calculado por técnicos em seu gabinetes, sem fazer nenhuma pesquisa ou visita ao município do imóvel, resultando em discrepância entre o valor atribuído e o valor real. Que em 1994 o VTN/ha era de aproximadamente R\$ 20,00, em 1995 chegaram a lançar R\$ 250,00, que após inúmeras reclamações a nível nacional foi rebaixado para 159,83, caindo para R\$ 112,59 em 1996, que ainda está muito alto para a região.

O Laudo de Avaliação divide a pequena propriedade em três glebas, conforme sua vegetação, que retrata a natureza do solo, constituído de terras de baixa fertilidade, com predominância de solo arenoso. O preço médio por hectare (R\$ 48,48) está próximo ao adotado pela Prefeitura para o cálculo da TIPI da região, com benfeitorias, e o Valor da Terra Nua, cerca de 60% do total da propriedade é perfeitamente factível.

Preliminarmente, é de se votar a nulidade por vício formal. Superada a preliminar, VOTO no sentido de dar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 22 de maio de 2002

PAULO DE ASSIS – Conselheiro

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 122.296
ACÓRDÃO Nº : 303-30.264

VOTO VENCEDOR

Registro, por oportuno, que antes da votação, durante a Sessão de Julgamento, foi levantada em plenário uma preliminar de nulidade da Notificação de Lançamento, por não conter a identificação expressa do Delegado da Receita Federal responsável pelo órgão expedidor do documento de autuação. A matéria é por demais conhecida, e nesta Câmara tem sido reiteradamente provocada, pelo que, diante do fato de serem sobejamente conhecidas e repetidamente descritas na maior parte dos processos, as razões daqueles que defendem a nulidade quanto as daqueles outros que a rechaçam, limito-me a reportar que após breve discussão, o Sr. Presidente da Câmara pôs a preliminar em votação, tendo sido rejeitada por maioria. Vamos ao mérito.

O recorrente juntou Laudo Técnico acompanhado da ART do profissional responsável pelo mesmo. No entanto, o laudo não foi instruído com elementos documentais que permitam a essa instância julgadora avaliar especificamente o imóvel, ou seja, convencer-se de que o valor tributado deva ser alterado em função de características peculiares que, ao final, não foram demonstradas.

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

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 122.296
ACÓRDÃO N° : 303-30.264

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.

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 às fls. 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.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO N° : 122.296
ACÓRDÃO N° : 303-30.264

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 apenas apresenta e simplesmente declara um valor, não demonstrado, supostamente baseado em preços praticados no que chama de região 4 do município de Caranhaha sem, contudo, explicitar elementos comparativos. Foi também juntada declaração da Prefeitura com uma tabela de valores de imóvel, adotada para cobrança de ITBI, que é inepta para o fim de fixar a base de cálculo do ITR.

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 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 voluntário.

Sala das Sessões, em 22 de maio de 2002


ZENALDO LOIBMAN – Relator Designado



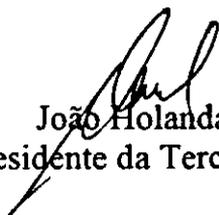
**MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA**

Processo nº: 13556.000021/97-32
Recurso n.º: 122.296

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 303.30.264.

Brasília- DF 06 de junho de 2003


João Holanda Costa
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 24.6.2003


Leonardo Felipe Buzo
PROCURADOR DA FAZ. NACIONAL