MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº	:	13808.004307/98-69
SESSÃO DE	:	16 de outubro de 2002
ACÓRDÃO Nº	:	303-30.497
RECURSO Nº	:	123.870
RECORRENTE	:	ZENAIDE BARBOSA E OUTRO
RECORRIDA	:	DRJ/BELO HORIZONTE/MG

ITR-1994.
VALOR DA TERRA NUA.
O ITR incide sobre o direito de propriedade, domínio útil, posse por usufruto ou posse a qualquer título.
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, por maioria de votos, negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Paulo de Assis, relator, e Irineu Bianchi. Designado para redigir o acórdão o Conselheiro Zenaldo Loibman.

Brasília-DF, em 16 de outubro 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 FIGUEREIRO BARROS. Ausentes os Conselheiros NILTON LUIZ BARTOLI e HÉLIO GIL GRACINDO.

tmc

RECURSO Nº	:	123.870
ACÓRDÃO Nº	:	303-30.497
RECORRENTE	:	ZENAIDE BARBOSA E OUTRO
RECORRIDA	:	DRJ/BELO HORIZONTE/MG
RELATOR(A)	:	PAULO DE ASSIS
RELATOR DESIG.	:	ZENALDO LOIBMAN

RELATÓRIO

Os recorrentes, inconformados com os lançamentos do ITR/94, constantes da Notificação de Lançamento de fl. 02, referentes ao imóvel rural Fazenda Cabeceira do Menino, com 612,2 ha, sito no município de Arinos/MG, inscrito na SRF sob o número 0327171-4, apresentaram a impugnação de fl. 01, alegando que a base de cálculo utilizada pelo Fisco está fora da realidade.

A impugnação está instruída com o Laudo Técnico de Avaliação firmado por engenheiro agrônomo, com ART, e por técnico em transações imobiliárias (fls. 3 e 4).

A autoridade julgadora singular, através da Decisão de fls. 22 a 24, indeferiu o pleito sob a alegação de que o VTNm constante da IN SRF 16/95 só pode ser desconsiderado mediante a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação elaborado na forma e condições estabelecidas na legislação tributária.

Cientificados dessa Decisão, os contribuintes vêm a este Colegiado, em grau de recurso, com as razões de fls. 27 a 30, sustentando em resumo:

a) trata-se de imóvel rural constituído de área de cerrado pobre, de solos rasos, susceptíveis à erosão, localizado a 75 km do centro de Arinos, em região sem força, luz e telefone, com estradas intransitáveis;

b) os recorrentes têm apenas a posse dessa área, o que, por si só, justificaria até a isenção do ITR, pois o posseiro não consegue financiamento bancário para desenvolvimento da propriedade na produção agrícola ou pecuária;

c) que o Laudo Técnico de Avaliação foi firmado por engenheiro agrônomo registrado no CREA, com curso de extensão, profundo conhecedor do Vale do São Francisco e Vale do Urucum, onde desde 1971 exerce a profissão de engenheiro agrônomo e técnico em transações imobiliárias.

d) que em 1998, a recorrente procedeu à extinção do condomínio, relativamente à área rural em questão, conforme escritura de fls. 32 a 38, quando o valor da propriedade fora estimado em R$ 9.183,30.

A recorrente junta novo Laudo Técnico de Avaliação (fls. 34/36) firmado pelo mesmo engenheiro agrônomo da fase de impugnação, onde através de fórmulas baseadas nos tipos de solo e nos valores da pauta do ITBI estabelecidos pela Prefeitura de Arinos, chega ao VTN do imóvel, em 31/12/, de R$ 30,00/ha.

É o relatório.

RECURSO Nº : 123.870
ACÓRDÃO Nº : 303-30.497

VOTO VENCEDOR

Minha discordância quanto ao voto do digno relator é quanto à não aptidão do laudo apresentado para o fim de identificar a base de cálculo do ITR. Acrescente-se, para registro, e por ter sido aspecto invocado pelo recorrente, que a condição de posseiro do imóvel não o exime de ser sujeito passivo quanto à obrigação tributária de recolhimento do ITR, conforme determina a legislação regente.

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 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 revestirem-se de formalidades e exigências técnicas mínimas. A observância das normas da ABNT costuma ser um bom roteiro para elaboração de laudo técnico capaz de formar convicção sobre a avaliação pretendida. O registro de Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente é exigência legal para aceitação do laudo.

Entretanto, o laudo de avaliação do imóvel apresentado apenas e tão somente declara o valor que atribui ao imóvel rural, não permite a mínima convicção necessária para afastar o valor do VTNm atribuído ao município de localização e substituí-lo pelo valor específico da propriedade considerada.

O nível de precisão normal, conforme orientação da NBR 8799/85 seria o mínimo aceitável para o fim desejado.

Mas, vejamos em que consiste o nível de precisão mínimo (normal) para o fim de tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor de imóvel rural.

Para a precisão normal, no seu item 7.2 a Norma estabelece os seguintes requisitos (parte do que se exige para o nível de precisão rigorosa):

a) atualidade dos elementos;

b) semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação quanto à situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, devidamente verificados;

c) em relação à confiabilidade, deve o conjunto dos elementos ser assegurada por: - homogeneidade dos elementos entre si, - contemporaneidade, - nº de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco(grifo meu);

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 valores da pauta do ITBI estabelecidos pela Prefeitura do município de Arinos. Uma declaração da Prefeitura com uma tabela de valores adotados para cobrança de ITBI, é inepta para o fim de fixar a base de cálculo do ITR.

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 voluntário.

Sala das Sessões, em 16 de outubro de 2002

ZENALDO LOIBMAN – Relator Designado

RECURSO Nº : 123.870
ACÓRDÃO Nº : 303-30.497

VOTO VENCIDO

O recurso é tempestivo, está instruído com o depósito de garantia de instância e é matéria de competência deste Conselho. Por isso dele tomo conhecimento.

A análise de um laudo técnico requer do auditor um nível de conhecimento no mínimo igual ao do avaliador, bem como das mesmas informações e pesquisas ou mais. Quando tal não ocorre e a avaliação se dá pela forma e não pela substância do conteúdo, o resultado da avaliação é aleatório e a justiça periclita.

O VTNm fixado por instrução normativa, felizmente hoje abolido de nossa legislação, é o resultado de um exercício estatístico que tenho como insubsistente. As condições exigidas para contestá-lo, em nível de Primeira Instância, não é resultado da sabedoria de quem tenha real conhecimento dos recursos ao alcance de nossos camponeses. Exigi-lo afronta o art. 333 do CPC que declara em seu parágrafo único que é nula a convenção que distribui de maneira diversa o ônus da prova, quando se torna excessivamente difícil em parte o exercício do direito.

O Laudo de Avaliação apresentado foi preparado por profissional habilitado, com grande conhecimento da região e é específico para a propriedade em questão. VOTO no sentido de acatá-lo e assim dar provimento ao recurso.

Sala das sessões, em 16 outubro de 2002

PAULO DE ASSIS - Conselheiro

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

Processo nº: 13808.004307/98-69
Recurso n.º:.123.870

TERMO DE INTIMAÇÃO

Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2° do artigo 44 do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, fica o Sr. Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à Terceira Câmara, intimado a tomar ciência do Acórdão n° 303.30.497.

Brasília- DF 06 de junho de 2003

João Holanda Costa
Presidente da Terceira Câmara

Ciente em: 24.6.2003

Leandro Felipe Bueno
PROCURADOR DA FAZ. NACIONAL