



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 13822.000146/99-18  
SESSÃO DE : 17 de abril de 2001  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661  
RECURSO Nº : 123.319  
RECORRENTE : CARLOS ALBERTO WANDERLEY  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

BASE DE CÁLCULO DO ITR.  
RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Primeira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Paulo Lucena de Menezes, Francisco José Pinto de Barros e Márcio Nunes Iório Aranha Oliveira (Suplente) que votaram pela diligência.

Brasília-DF, em 17 de abril de 2001

14 SET 2001

  
MOACYR ELOY DE MEDEIROS  
Presidente

  
IRIS SANSONI  
Relatora

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ROBERTA MARIA RIBEIRO ARAGÃO, CARLOS HENRIQUE KLASER FILHO e LUIZ SÉRGIO FONSECA SOARES. Ausente a Conselheira MÁRCIA REGINA MACHADO MELARÉ.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.319  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661  
RECORRENTE : CARLOS ALBERTO WANDERLEY  
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP  
RELATOR(A) : ÍRIS SANSONI

RELATÓRIO

O proprietário da Fazenda Rincão, localizada no Município de Santo Antônio de Aracanguá, São Paulo, com 511,2 hectares, impugnou a base de cálculo do ITR/95, que é de 1.372.789,05 Reais, segundo a Notificação de Lançamento de fls. 34 onde consta a identificação do chefe do órgão emissor, fundamentando-se em Laudo Técnico de Avaliação de fls. 07 e seguintes, onde o Valor da Terra Nua foi fixado em 391.517,98 reais.

A Delegacia de Julgamento de Ribeirão Preto considerou procedente o lançamento efetuado e indeferiu a impugnação pelos seguintes motivos:

- a) O valor fixado pela Secretaria da Receita Federal obedeceu às exigências legais, carecendo de fundamento a alegação do contribuinte de que aquele teria embutido também o valor das benfeitorias, além da terra nua.
- b) O valor utilizado para base de cálculo do ITR é o valor de mercado da terra nua, e não o valor do ano anterior mais inflação do período.
- c) O laudo técnico apresentado omite elementos imprescindíveis à avaliação do imóvel, tais como: vistoria, data da vistoria, destaque das características específicas que poderiam tornar a terra nua mais barata que a da média das terras do município, etc...
- d) O fato de haver construções de fino acabamento na propriedade, aumentam o Valor da Terra Nua em relação às demais propriedades da região.
- e) Os valores utilizados pelo avaliador são aleatórios pois não contêm datas de referência nem identificação das fontes pesquisadas.
- f) O principal valor que torna o laudo inaceitável é um erro cometido na avaliação das benfeitorias: segundo demonstrativo do laudo, o valor total das benfeitorias é de 2.458.351,69 reais. Contudo, no cálculo do VTN, foi atribuído um valor de 2.768.133,43 milhões, o que diminuiu o Valor da Terra Nua.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.319  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661

- g) Outro equívoco ocorreu no valor médio atribuído à propriedade: o valor médio por hectare encontrado pelo avaliador foi de 1.496,35 reais por hectare, o que multiplicado pela área total de 511,2 hectares, resultaria em 764.934,12 reais, e não os 3.159.651,40 reais utilizados para apuração do VTN. A se utilizar tal valor, teríamos um VTN negativo, o que seria absurdo.
- h) As falhas apresentadas retiram o valor probante do laudo de avaliação.

Inconformado com a decisão de primeira instância, o contribuinte recorre a este Conselho tempestivamente, com o depósito recursal exigido pela legislação, apresentando esclarecimentos sobre o laudo técnico, assinados pela empresa de consultoria agropecuária, avaliações e perícias, onde se lê, resumidamente:

1. O laudo foi feito de acordo com a norma técnica ABNT 8799, utilizando o chamado nível de precisão normal.
2. A vistoria foi efetuada e apurou valores de 31 de dezembro do ano imediatamente anterior à tributação.
3. Como as características dos imóveis da região são tais que o diferem sobremaneira dos imóveis comuns de sua região, foi adotada a norma técnica ABNT 8799, que permite correção de valores segundo a situação, viabilidade e circulação, além do valor das terras rústicas segundo sua capacidade de uso e situação.
4. O laudo utilizou 11 elementos previstos na norma da ABNT, quando são necessários apenas 5 para garantir confiabilidade ao conjunto de elementos utilizados. Apenas os preços levantados foram pesquisados em jornal da região, e como não é possível retirar os livros do arquivo não foi possível anexar ao laudo a cópia dos anúncios para comprovar a data e o conteúdo.
5. Não foram tiradas e anexadas fotografias pois refletiriam uma situação posterior à data de 31/12/94, onde o valor da terra deve ser fixado. O laudo foi efetuado em setembro de 1999.
6. O laudo destacou detalhadamente todas as características do imóvel e benfeitorias.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.319  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661

7. O raciocínio do julgador de primeira instância é equivocado quando afirma que as benfeitorias de fino acabamento aumentam o Valor da Terra Nua. Segundo a Lei 8.847/94, o VTN é o valor do imóvel, excluídos os bens incorporados ao imóvel (construções, instalações, benfeitorias, culturas, pastagens e florestas plantadas). As benfeitorias não elevam o Valor da Terra Nua.
8. Não há VTN negativo. O imóvel tem seu valor muito acima do de mercado, por possuir grande quantidade de benfeitorias. Se multiplicarmos o valor médio do hectare da região pela área do imóvel, teríamos realmente 764.934,12 reais de valor total. Como o imóvel tem um valor de benfeitorias acima do valor médio dos imóveis da região, o avaliador atribuiu ao imóvel um valor de 3.159.651,40, com base na avaliação de cada item, especificado no laudo. Excluindo-se o valor das benfeitorias, apurou-se um Valor da Terra Nua de 391.517,98, ou seja, 51,1% do valor médio dos imóveis da região. Não houve subavaliação do imóvel, mas sim utilização de um campo de arbítrio onde o avaliador pode navegar, permitido pela norma técnica da ABNT.

É o relatório.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.319  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661

VOTO

Apesar do cuidado com que o laudo técnico foi efetuado, preocupando-se em manter as normas técnicas da ABNT, o fato de não haver comprovação do conteúdo dos anúncios do mercado imobiliário oferecendo à venda imóveis na mesma região, a falta da comprovação da data em que tais ofertas foram feitas, e a ausência de comprovação das fontes utilizadas para avaliar as benfeitorias, tornam frágil essa prova apresentada.

Com efeito, não basta que o avaliador cite os valores a que chegou depois de suas pesquisas e vistorias, sendo necessário anexar ao laudo a pesquisa efetuada e sua comprovação, além de outros documentos utilizados, tais como plantas, documentação fotográfica, etc..

O julgador tem livre convicção na apreciação da prova, e por isso mesmo ela precisa ser suficientemente robusta para descaracterizar levantamento feito pelo Poder Público. O levantamento oficial é efetuado com base em investigações das Secretarias de Agricultura dos Estados, Fundação Getúlio Vargas, Instituto de Pesquisas Aplicadas e Incra, que, em princípio, têm presunção de legitimidade. Tratando-se de levantamento conjunto de vários órgãos públicos e de entidades de reconhecida capacidade técnica e idoneidade, para que um laudo técnico, feito por apenas um profissional habilitado, possa contraditar seu conteúdo, não pode haver dúvida, ou fragilidade quanto às fontes consultadas e seu conteúdo.

O laudo anexado ao processo é detalhista em relação às benfeitorias encontradas na propriedade, mas silencia sobre como se fez a valoração de tais itens, ou seja, no que se baseou. Há informações sobre tabelas de correção de valores, mas não a fonte onde os valores foram obtidos. É preciso mais do que isso para justificar que o Valor da Terra Nua fixado pelo Poder Público esteja equivocado, e que o valor real representa quase um terço daquele.

Na verdade, num laudo de avaliação de terras, importa primeiro analisar onde se baseou o avaliador para fixar preços de mercado. As fontes de pesquisa são, portanto, o alicerce do laudo. Os cálculos e tabelas de correção são itens acessórios, que por mais detalhados que sejam, não suprem a omissão de fontes de consulta, para que o julgador analise sua credibilidade e consistência.

O laudo apresentado não anexou cópias dos anúncios de jornal onde os preços de terras teriam sido obtidos, nem as datas em que foram publicados. Também não traz qualquer comprovação de que são fidedignas as fontes utilizadas para avaliar as benfeitorias, pois não há citação de quais foram elas. Sem essa

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.319  
ACÓRDÃO Nº : 301-29.661

segurança e detalhamento, não há como contraditar a fixação de preço oficial, motivo pelo qual não dou provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 17 de abril de 2001

  
IRIS SANSONI - Relatora



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

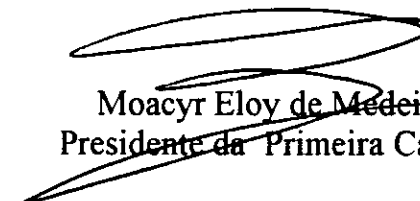
Processo nº: 13822.000146/99-18  
Recurso nº: 123.319

**TERMO DE INTIMAÇÃO,**

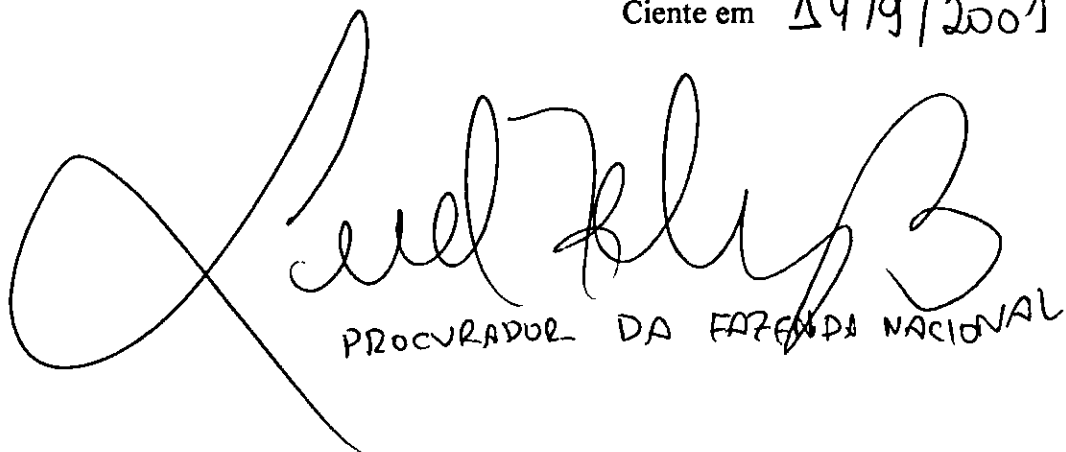
Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, fica o Sr. Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à Primeira Câmara, intimado a tomar ciência do Acórdão nº 301.29.661.

Brasília-DF, 10-07-2001.....

Atenciosamente,

  
Moacyr Eloy de Medeiros—  
Presidente da Primeira Câmara

Ciente em 14/9/2001

  
PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL