



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

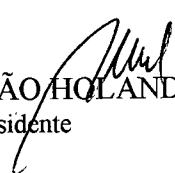
PROCESSO Nº : 13827.000396/96-75
SESSÃO DE : 18 de abril de 2001
RECURSO Nº : 121.153
RECORRENTE : ANTONIO MALAGUTTI - ESPÓLIO
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP

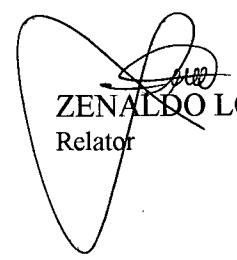
R E S O L U Ç Ã O Nº 303-0.784

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

RESOLVEM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, converter o julgamento em diligência à Repartição de Origem, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 18 de abril de 2001


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente


ZENALDO LOIBMAN
Relator

01 JUN 2001

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: MANOEL D'ASSUNÇÃO FERREIRA GOMES, IRINEU BIANCHI, PAULO DE ASSIS, CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO DE BARROS, NILTON LUIZ BARTOLI e MARIA EUNICE BORJA GONDIM TEIXEIRA (Suplente). Ausente a Conselheira ANELISE DAUDT PRIETO.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784
RECORRENTE : ANTONIO MALAGUTTI - ESPÓLIO
RECORRIDA : DRJ/RIBEIRÃO PRETO/SP
RELATOR(A) : JOÃO HOLANDA COSTA

RELATÓRIO

O processo teve início com a notificação do sujeito passivo em epígrafe (doc. de fls. 02), para exigir-lhe o crédito tributário relativo ao Imposto sobre a Propriedade Territorial (ITR) e às contribuições, sindicais rurais e ao SENAR, exercício de 1995, no montante de R\$ 7.033,96, incidentes sobre o imóvel rural cadastrado na SRF sob o registro nº 0250718-8, com área de 1057,5 ha denominado Fazenda SãoPaulo, localizado no município de Brotas-SP.

A exigência do ITR fundamenta-se na Lei nº 8.874/94; das contribuições no DL- 1.146/70, art. 5º c/c o DL- 1.989/82, art. 1º e §§; Lei nº 8.315/91 e DL- nº 1.166/71, art. 4º e §§.

Inconformado com o lançamento tributário, o contribuinte ingressou com a petição de fls. 01, solicitando a retificação do lançamento para redução do VTNm tributado que ao seu ver foi excessivamente alto. Alega que o VTNm pelo qual seu imóvel foi tributado é excessivamente alto, superando inclusive o valor do imóvel com as respectivas benfeitorias e não concorda também com o valor da contribuição sindical que foi de R\$ 1.970,61, por ser exageradamente elevado.

Para instrução do processo juntou inicialmente os documentos de fls. 03/09 e, após intimação, os de fls. 15/41.

A decisão de primeira instância foi pela manutenção integral do lançamento.

A referida decisão baseou-se resumidamente em:

- Para comprovar que o VTN do seu imóvel, em 31/12/94, era inferior ao VTNm fixado para o município de sua localização, o interessado anexou à sua petição os laudos de fls. 03/09, avaliando sua terra nua com base em dados relativos a imóveis negociados na região, porém em datas ignoradas. No entanto, considerando que a base de cálculo do ITR/95 é o Valor da Terra Nua em 31/12/94, e ainda que os referidos laudos foram efetuados fora dos padrões da NBR 8.799/85 da ABNT, o interessado foi intimado a apresentar um novo laudo técnico de avaliação nos moldes da norma oficial, acompanhado da ART registrada no CREA, conforme intimação de fls. 12.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

Foi apresentado o laudo às fls. 15/22, e os documentos de fls. 24/41, avaliando a terra nua do imóvel em R\$ 682,37 por hectare.

A princípio, a lei de regência concede à autoridade administrativa o poder de rever o Valor da Terra Nua com base em laudo técnico.

No entanto, embora tenha seguido em parte as recomendações da NBR 8799/85, o laudo foi elaborado por profissional não habilitado, elementos imprescindíveis à valoração da terra nua foram omitidos, como também, verifica-se imprecisão de dados atribuídos a pesquisa de valores, apresentados em cópias de escrituras relativas a terras na região negociadas em datas diversas, porém todas distantes da data-base de 31/12/94.

Essa metodologia torna não-confiável o Valor da Terra Nua apontado como conclusão, provocou distorções insanáveis no cálculo do VTN do referido imóvel, devendo ser recusado para o fim de revisão do VTNm tributado.

Irresignado, o contribuinte apresentou, tempestivamente, recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes conforme consta às fls. 54/55. Além de reforçar os argumentos anteriormente apresentados na impugnação, o interessado aduziu que:

- O Valor de Terra Nua mínimo apurado com fundamento na IN SRF 042/96 é absurdo. Cita que o valor indicado para o seu município, em geral composto de solo arenoso e pouco fértil, é muito maior que o atribuído ao município de Jaú, notoriamente conhecido por suas terras roxas e planas supervalorizadas.
- A mencionada IN fere o princípio da anualidade. Veja trata-se do lançamento do ITR/95, calculado por uma IN de 19/07/1996. Fere o inciso III, letra b do art. 150 da CF.
- O julgamento de 1ª instância se ateve somente ao laudo de avaliação, levantando questões que não têm qualquer peso na perfeita aplicação da Justiça.
- O laudo de avaliação foi feito por profissional habilitado e apurou o Valor da Terra Nua em 31/12/94 em R\$682,37.

Assim, solicita que o ITR seja calculado sobre esse valor e não sobre o valor estratosférico da IN SRF 042/96, que deve ter sido elaborada por pessoas sem nenhum conhecimento sobre o assunto.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

Encontra-se anexado às fls. 53, cópia do comprovante de recolhimento relativo ao depósito recursal.

É o relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

VOTO

É de se conhecer do recurso, por ser tempestivo e por tratar de matéria da competência deste Terceiro Conselho de Contribuintes.

Há uma questão preliminar levantada pelo recorrente. Pretende que seja reconhecida infração ao inciso III, alínea b, do art. 150 da Constituição Federal (CF).

Ainda que faleça competência à instância administrativa para a discussão de suposta inconstitucionalidade de normas legais, nenhum prejuízo vejo em aproveitar a oportunidade para esclarecer a dúvida proposta no recurso. Vejamos o que dispõe a CF:

“Art. 150. () Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:*

I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;

II - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;

III - cobrar tributos:

a) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado;

b) no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou”.

Está evidente o equívoco do recorrente, posto que o ITR é tributo cuja exigência está fundamentada na Lei nº 8.847/94; Lei 8.981/95 e Lei 9.065/95. Nada impede que a cobrança do ITR/95 tenha se baseado em uma Instrução Normativa de 1996, que disponibilizou, em pauta, o Valor de Terra Nua mínimo considerado pela Administração Tributária conforme definição advinda de lei. Não faz sentido a alegação de infringência ao princípio da anualidade.

Quanto ao mérito. É posição reiteradamente adotada pelo Segundo Conselho de Contribuintes, a exemplo do Ac. 203-06.523, baseado no voto proferido pelo ilustre conselheiro relator designado Renato Scalco Isquierdo, ser defensável considerar que mesmo o VTNm fixado pela Administração Tributária não é definitivo

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

e pode ser revisto caso o imóvel tenha valor inferior ao VTNm fixado. 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); 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 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.

É necessário esclarecer, contudo, que nesta instância não se discute o VTNm do município (apontado na IN SRF), mas apenas o valor de terra nua (VTN) de um imóvel precisamente identificado. Essa permissão legal para revisão do VTNm usado para o lançamento condiciona a referida retificação à apresentação de laudo técnico de avaliação. O ônus do contribuinte, então, resume-se em trazer aos autos provas idôneas e tecnicamente aceitáveis sobre o valor do imóvel. Os laudos de

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

avaliação, para que tenham validade, devem ser elaborados por peritos habilitados, e devem revestirem-se de formalidades e exigências técnicas mínimas, observância das normas da ABNT e o registro de Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente. A referida norma, a bem da verdade, apenas esclarece o que consta em lei.

No caso presente, inicialmente, foram apresentados diferentes dados e valores de outras terras, negociadas na região, para comparação com o imóvel em questão.

Porém a maior parte das informações não estavam localizadas no tempo ou se referiam a data muito distante de 31/12/94, que deve ser considerada para firmar o valor da terra nua.

Intimado a apresentar novo laudo com observância dos requisitos técnicos exigidos pela NBR 8.799/85 da ABNT, o interessado apresentou-o, segundo documentos constantes às fls. 14/41, acompanhado da ART. registrada no CREA (fls. 24).

Em que pese o laudo estar apresentado aparentemente segundo os padrões técnicos requeridos, e tenha qualidade técnica, comete grave falha em relação aos requisitos exigidos pela NBR 8799/85 quanto a pesquisa de valores para indicação do valor total do imóvel.

A norma prevê diferentes níveis de precisão para a avaliação. O laudo apresentado pelo contribuinte indica que utilizou o **Método Comparativo**, de acordo com o livro do IBAPE e as normas da ABNT (NBR 8799/85).

Segundo a norma referida, o método comparativo é um dos métodos diretos aplicáveis. O nível de precisão normal parece aceitável para o fim desejado. Mas, vejamos em que consiste tal nível de precisão para o tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

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;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

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.....

Analisando cuidadosamente o laudo apresentado são perceptíveis alguns vícios formais, começando pela vistoria.

Segundo a norma técnica supra referida, a vistoria tem o propósito de permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, e a individualização do imóvel é obtida a partir do seu cadastro, compreendendo plantas, memorial descritivo, documentação fotográfica, enfim, todo e qualquer elemento que influa na fixação do valor (considerada a totalidade do imóvel). O laudo menciona benfeitorias de uma forma genérica. Que área possui? Qual a composição do seu custo unitário, fator de depreciação considerado, observadas a vida útil e estado de conservação. Recomendável documentação fotográfica para as mais significativas. A valoração das benfeitorias é importante, posto que deve ser subtraído do valor total da propriedade, para se chegar ao VTN.

Outro problema se vislumbra na pesquisa para apuração do valor total do imóvel. Para o fim desejado, é aceitável uma avaliação de precisão normal. Para isso, a Norma prescreve, para que se possa ter confiabilidade: homogeneidade dos elementos entre si; contemporaneidade; nº de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco; o tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos, possibilite conferir aos mesmos equivalência financeira, temporal, de situação e de características.

O laudo declarou que o critério utilizado foi o de consultar o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas, tendo juntado algumas cópias de escritura de compra e venda de imóveis da região. No entanto, como se pode comprovar que se tratam de propriedades semelhantes ao imóvel objeto da avaliação? (mais uma vez se ressalta a necessidade e importância da vistoria caracterizar com precisão as características do imóvel em causa, bem como que sejam apontadas as semelhanças com os imóveis pesquisados).

Ainda que os dados recolhidos sejam de outros imóveis da mesma região, há que se cuidar para que fique claro a sua adequação ao problema em questão, para constatação de equivalência de situação e características com o imóvel objeto da avaliação. Por exemplo, anúncios de jornal com ofertas de imóveis que não guardem termos de comparação explícitos com a terra em causa, não são sequer passíveis de homogeneização.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

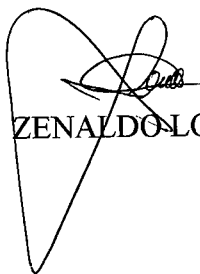
RECURSO Nº : 121.153
RESOLUÇÃO Nº : 303-0.784

In casu, foi descumprida a NBR 8799/85 que exige para apresentação dos laudos (item 10), a exposição da pesquisa de valores, plantas, documentação fotográfica e outros elementos porventura utilizados para demonstrar o valor de um imóvel específico. Fica evidente, que embora tenha pretendido, segundo afirmou, utilizar o método comparativo, não especificou elementos referentes a outros imóveis comparáveis, não ficou claro que os imóveis com que pretendeu fazer comparação guardassem algum tipo de semelhança com o seu, não apresentou paradigmas para demonstrar o valor apontado como real para o imóvel. Além do mais, é indispensável que os dados apresentados se sustentem em documentos (escritos, fotográficos, etc.)

Entretanto, o recorrente demonstrou ter perseguido o objetivo de apresentar um laudo, com base em pesquisa, segundo os ditames recomendados pela ABNT, para firmar um valor básico para o imóvel em causa para a data de 31/12/94. Em tese, os problemas apontados no laudo técnico juntado ao processo são passíveis de saneamento e/ou complementação.

Para que não parem dúvidas, proponho a conversão do presente julgamento em diligência para que o recorrente seja intimado a juntar ao processo no prazo de 30 dias, a partir da ciência, todos os dados e comprovações de que possa dispor para sustentar sua pesquisa, bem como fornecer com mais precisão os dados de caracterização do seu imóvel/benfeitorias, estabeleça com clareza os termos de comparação com os outros imóveis cujo valor foi pesquisado, enfim, todos os elementos de que possa dispor para que se forme convicção quanto ao valor do seu imóvel, dentro do rigor estabelecido pela NBR 8.799/85.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2001



ZENALDO LOIBMAN – Relator