



MINISTÉRIO DA FAZENDA

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

2.º	PUBLICADO NO D. O. U.
C	14.08.2000
C	stolentino
	Rubrica

159

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

Sessão : 13 de abril de 2000  
Recurso : 110.816  
Recorrente : ROMILDO RAINERI  
Recorrida : DRJ em Ribeirão Preto - SP

**ITR - VALOR DA TERRA NUA MÍNIMO - REVISÃO** - Os efeitos principais da fixação do Valor da Terra Nua mínimo - VTNm, pela lei, para a formalização do lançamento do ITR é o de criar uma presunção (*juris tantum*) em favor da Fazenda Pública, inverter o ônus da prova para o sujeito passivo, e postergar para o momento posterior ao do lançamento, no Processo Administrativo Fiscal, a apuração do real valor dos imóveis cujo Valor da Terra Nua situa-se abaixo da pauta fiscal. A possibilidade de revisão dos lançamentos que utilizaram o VTNm está expressa na Lei nº 8.847/94 (art. 3º, § 4º). Somente pode ser aceito para esses fins Laudo de Avaliação que contenha os requisitos legais exigidos, entre os quais ser elaborado, de acordo com as normas da ABNT, por perito habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica registrada no órgão competente. O Laudo deve se referir ao imóvel objeto do lançamento e conter as fontes pesquisadas (com a devida comprovação). **Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por. ROMILDO RAINERI.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso. Vencido os Conselheiros Mauro Wasilewski (Relator) e Daniel Correa Homem de Carvalho. Designado o Conselheiro Renato Scalco Isquierdo para redigir o acórdão. Ausente, justificadamente, os Conselheiros Francisco Maurício R. de Albuquerque Silva e Sebastião Borges Taquary.

Sala das Sessões, em 13 de abril de 2000

Otacilio Dantas Cartaxo  
Presidente

Renato Scalco Isquierdo  
Relator-Designado

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Lina Maria Vieira e Francisco Sales Ribeiro de Queiroz (Suplente).

Iao/cf



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTE

160

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

Recurso : 110.816  
Recorrente : ROMILDO RAINERI

## RELATÓRIO

Trata-se de lançamento de ITR/94, mantido pelo julgador monocrático, que ementou sua decisão da seguinte forma:

### “VALOR DA TERRA NUA. VTN.

O Valora da Terra Nua – VTN – declarado pelo contribuinte será rejeitado pela Secretaria da Receita Federal, quando inferior ao VTNm/ha fixado para o município de localização do imóvel rural.

### REDUÇÃO DO VTNM. BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO.

A autoridade julgadora só poderá rever, a prudente critério, o Valor da Terra Nua mínimo – VTNm, a vista de perícia ou laudo técnico, elaborado por perito ou entidade especializada, obedecidos os requisitos mínimos da ABNT e com ART, devidamente registrada no CREA, caso contrário mantém-se o VTNm tributado.

### LANÇAMENTO PROCEDENTE.”

Em seu recurso, o contribuinte assevera que o Laudo do perito obedeceu rigorosamente os requisitos exigidos na intenção, e que os valores pesquisados reportam-se a 1993; que foram cumpridas todas as demais exigências; e que o ITR, em 1993, foi de 320,38 UFIR e, em 1994, de 8.810,07 UFIR.

Às fls. 64, consta a liminar eximindo o contribuinte do depósito recursal, até o julgamento do mérito, e neste foi concebida a segurança, sujeita a reexame, necessário, a teor do art. 12, parágrafo único, da Lei nº 1.533/51.

É o relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTE

161

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

VOTO VENCIDO DO CONSELHEIRO-RELATOR MAURO WASILEWSKI

Tenho comigo que o Laudo de Avaliação é consistente, o que respeita ao VTN por hectare, vez que foi elaborado de acordo com as normas da ABNT, exceto no que respeita às áreas isentas, posto não estar comprovado o seu registro.

Quanto à alíquota, permanece a de 1,35%. A mesma é mantida, vez que o recorrente apenas a mencionou e nada trouxe aos autos para reduzi-la.

Diante do exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento parcial para reduzir o VTN tributado para 46,97 UFIR p/hectare, devendo o mesmo ser calculado sobre o total da área, constante do lançamento.

Sala das Seções, em 13 de abril de 2000

MAURO WASILEWSKI



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

162

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

VOTO DO CONSELHEIRO RENATO SCALCO ISQUIERDO  
RELATOR-DESIGNADO

Com relação ao Valor da Terra Nua do imóvel, discordo do voto do Conselheiro-Relator. Nesse item, o recurso voluntário deve ser negado. Para que se apure o valor correto do imóvel é necessária a apresentação de Laudo de Avaliação específico da propriedade de que se trata. O valor fixado pela autoridade fiscal não é definitivo, e pode ser revisto, caso o imóvel tributado tenha valor inferior ao VTNm. O direito de questionamento, por parte do contribuinte, do Valor da Terra Nua mínimo - VTNm está expressamente previsto no § 4º do art. 3º da Lei nº 8.847, de 28/011/94, *verbis*:

“Art. 3º (*Omissis*)

.....  
§ 4º. A autoridade administrativa competente **poderá rever**, com base em laudo técnico emitido por entidade de reconhecida capacitação técnica ou profissional devidamente habilitado, o **Valor da Terra Nua mínimo - VTNm** que vier a ser questionado pelo contribuinte.” (grifei)

Em verdade, a fixação de um valor mínimo de avaliação do imóvel para efeitos de formalização do lançamento tem um só efeito jurídico importante: estabelecer uma presunção sobre o Valor da Terra Nua (presunção *juris tantum*, por óbvio), com a consequente inversão do ônus da prova sobre o real valor do imóvel, passando a ser de responsabilidade do próprio contribuinte. Nesse aspecto, inclusive, cabe destacar a inteligência da norma em comento, que transferiu para o Processo Administrativo Fiscal a apuração da base de cálculo de imóveis cujo valor situa-se abaixo de um valor de pauta. É certo afirmar-se que o VTNm é apurado segundo uma metodologia criteriosa, mas utiliza parâmetros generalistas, e que, portanto, não guardam total compatibilidade com a realidade de alguns imóveis que se distanciam dos padrões médios.

Com a transferência para um momento posterior ao da formalização do lançamento da apuração do real Valor da Terra Nua de propriedades que escapam à pauta mínima, tem-se a preservação dos interesses de ambos os lados: da Fazenda Pública, que evita a subavaliação dos imóveis pelos declarantes, apoiando-se em levantamento de valores por órgãos técnicos especializados; e do contribuinte, que pode impugnar o lançamento, nos termos da lei processual administrativa, sem qualquer constrangimento (porque suspende a exigibilidade do crédito tributário, é gratuito e não depende da intermediação de advogado ou qualquer outro profissional), podendo trazer, livremente, todos os elementos de prova que demonstrem a veracidade dos fatos que quer fazer prevalecer. A apuração do valor da base de cálculo do



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

imposto pode ser feita considerando os aspectos particulares de cada propriedade individualmente, mas, como se acentuou, com o ônus da prova recaindo sobre o contribuinte.

A revisão do Valor da Terra Nua mínimo tem sido realizada regularmente por órgãos julgadores de primeiro grau e pelas Câmaras deste Conselho, e em obediência aos ditames da lei ordinária, sem oposição por parte da Procuradoria da Fazenda Nacional, dando ensejo à formação de ampla e pacífica jurisprudência.

Diante da objetividade e da clareza do texto legal - § 4º, do art. 3º da Lei nº 8.847/94 -, é inegável que a Lei outorgou ao administrador tributário o poder de rever, a pedido do contribuinte, o Valor da Terra Nua mínimo. Assim, quando o valor da propriedade objeto do lançamento situar-se abaixo desse mínimo, à luz de determinados meios de prova, ou seja, Laudo Técnico, cujos requisitos de elaboração e emissão estão fixados em ato normativo específico, editado pelo órgão competente encarregado da administração do imposto, impõe-se a revisão do Valor da Terra Nua, inclusive o mínimo, porque assim determina a lei.

Os mecanismos de fixação da base de cálculo são simples, e o ônus do contribuinte resume-se em trazer aos autos provas **idôneas** sobre o real valor do imóvel, quando este situa-se em patamar inferior ao fixado pela norma legal. A esse respeito, sobre quais os documentos são válidos para comprovar o efetivo valor da propriedade rural, diz a Norma de Execução SRF/COSAR/COSIT nº 02, de 08 de fevereiro de 1996, em seu anexo IX, item 12.6:

“12.6. Os valores referentes aos itens do Quadro de Cálculo do Valor da Terra Nua da DITR, relativos a 31 de dezembro do exercício anterior, deverão ser comprovados através de:

- a) LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, acompanhado de cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente registrada no CREA, efetuado por perito (Engenheiro Civil, Engenheiro Agrônomo ou Engenheiro Florestal) devidamente habilitados com os requisitos das normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 8799) demonstrando os métodos avaliatórios e fontes pesquisadas que levaram a convicção do valor atribuído ao imóvel;
- b) AVALIAÇÃO efetuada pelas Fazendas Públicas Estaduais (Exatorias) ou Municipais, bem como aquelas efetuadas pela EMATER, com as características mencionadas na alínea ‘a’.”

Em verdade, a referida norma visa esclarecer aquilo que já consta em lei. Os Laudos de Avaliação, para que tenham validade, devem ser elaborados por peritos habilitados, e



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

164

Processo : 13830.000187/95-46  
Acórdão : 203-06.537

revestirem-se de formalidades e exigências técnicas mínimas, entre as quais a observância das normas da ABNT e o registro da Anotação de Responsabilidade Técnica no órgão competente.

O Laudo de Avaliação anexado refere-se a uma pesquisa de valores da terra nua em 07 de julho de 1997 de imóveis semelhantes, mas não traz qualquer comprovação dessa pesquisa, nem cita quais os imóveis que serviram de paradigma e suas características. Evidentemente, o Laudo de Avaliação não preenche os requisitos exigidos pela lei. Como não houve apresentação de qualquer elemento de prova válido para apuração do valor do imóvel, deve ser mantido o valor atribuído pela autoridade fiscal.

Por todos os motivos expostos, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 13 de abril de 2000

RENATO SCALCO ISQUIERDO