



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10530.002342/99-89
SESSÃO DE : 22 de março de 2001
ACÓRDÃO Nº : 301-29.656
RECURSO Nº : 123.115
RECORRENTE : GERMÍNIO ORLANDO SAMPAIO BRAGA
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA

BASE DE CÁLCULO DO ITR.

Laudo Técnico que não cite e comprove as fontes consultadas para fins de avaliação de imóvel rural, não tem força probante para descaracterizar levantamento efetuado pela Administração Pública sobre preços de terras, com base em levantamentos da Fundação Getúlio Vargas, INCRA e Secretarias Estaduais de Agricultura.
RECURSO IMPROVIDO.

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. Vencido o Conselheiro Paulo Lucena de Menezes.

Brasília-DF, em 22 de março de 2001


MOACYR ELOY DE MEDEIROS
Presidente


ÍRIS SANSONI
Relatora

01 JUN 2001

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ROBERTA MARIA RIBEIRO ARAGÃO, CARLOS HENRIQUE KLASER FILHO, LUIZ SÉRGIO FONSECA SOARES, FRANCISCO JOSÉ PINTO DE BARROS e MÁRCIA REGINA MACHADO MELARÉ

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.115
ACÓRDÃO Nº : 301-29.656
RECORRENTE : GERMÍNIO ORLANDO SAMPAIO BRAGA
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA
RELATOR(A) : ÍRIS SANSONI

RELATÓRIO

O proprietário da Fazenda Utinga, com área de 2.230,9 hectares, localizada no Município de Iaçu/Ba, impugnou a base de cálculo do ITR/94, pelos motivos a seguir elencados:

- a) o Valor da Terra Nua estaria acima do valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação anexado às fls. 06 e seguintes do processo.
- b) Na Notificação de Lançamento o VTN da área total é de 633.418,00 reais (embora o valor tributado seja de 576.920,00 reais), enquanto segundo o Laudo Técnico o Valor da Terra Nua é de 89.739,65 reais.

A DRJ/BA indeferiu a impugnação calcada nas seguintes razões:

- a) A IN-SRF 16/95 fixou o VTNm do Município de Iaçu em 185,89 UFIR por hectare.
- b) Tal valor foi apurado de acordo com as disposições legais, com base no levantamento de preços efetuado em dezembro de 1993, a partir de informações fornecidas pelas Secretarias Estaduais de Agricultura e pela Fundação Getúlio Vargas.
- c) O Laudo Técnico apresentado para contestar o Valor da Terra Nua avaliado pelo Poder Público não preenche os requisitos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (estabelecidos pela NBR 8.799 da ABNT), que são: nível de precisão da avaliação, vistoria, pesquisa de valores com indicação das fontes (avaliações ou estimativas anteriores, valores fiscais, transações e ofertas, produtividade das explorações, formas de arrendamento, locação e parcerias, informações de bancos e cooperativas), métodos e critérios de avaliação.
- d) O laudo apresentado se refere a uma avaliação feita para o período de junho de 1999, onde os preços não são os mesmos de cinco anos atrás.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.115
ACÓRDÃO Nº : 301-29.656

Inconformado com a decisão de primeira instância, o contribuinte recorre tempestivamente a este Conselho, após fazer o depósito recursal exigido pela legislação, alegando:

1. A IN-SRF 16/95, elaborada em Gabinete e fora da realidade, não buscou ou não pesquisou o preço de mercado, atribuindo à terra nua um valor que supera em 3 ou 4 vezes o valor total de mercado da propriedade.
2. A IN 16/95 violentou a Portaria Ministerial 1.275/91, que fala em valor de mercado, o que não corresponde aos valores que a citada instrução normativa fixou.
3. Os valores usados como parâmetro pela IN 16/95 estão desatualizados, porque após o Plano Real estão em queda livre o valor das propriedades agrícolas e os de imóveis em geral. Raras são as propriedades rurais que alcançam, hoje, os valores fixados pelo Fisco.
4. A omissão de pequenos detalhes no Laudo Técnico, se é que ocorreu, não tem o condão de invalidá-lo. O fato de o laudo omitir o Valor da Terra Nua em 31/12/1993 não é de grande importância, porque no Nordeste os preços não variaram muito nos últimos anos, tendo ocorrido queda e não valorização.
5. Ainda assim, anexa aditamento ao Laudo anterior, onde consta o Valor da Terra Nua em dezembro de 1993, que seria de 83.333,85 UFIR.
6. O Laudo Técnico é muito mais seguro que os levantamentos feitos em Gabinetes da Secretaria da Receita Federal.
7. Requer diligência, se este Conselho entender necessário, em Sindicatos Rurais e na Prefeitura local.

O aditamento ao Laudo técnico traz as seguintes informações, assim sintetizadas:

- a) Como a pesquisa realizada na região onde se localiza o imóvel não identificou nenhuma venda ou oferta nos meios de comunicação, o avaliador usou o método de interpolação das informações do solo e acesso, considerando o custo de reprodução/substituição.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.115
ACÓRDÃO Nº : 301-29.656

- b) A pesquisa efetuada junto aos corretores de Feira de Santana, Itaberaba e Iaçú não levantou nenhuma transação ou oferta de imóveis rurais com características assemelhadas, e assim usou-se o cálculo do Valor da Terra Nua, benfeitorias e semoventes obtidos junto a agentes financeiros (BNB, BB) assistência técnica (EBDA) e órgãos oficiais (SEAGRI).
- c) O Valor da Terra Nua em 12/1993 era de 84.333,85 UFIR, após a adoção do Real os preços se mantiveram os mesmos, ocorrendo queda em alguns casos localizados.

É o relatório.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.115
ACÓRDÃO Nº : 301-29.656

VOTO

O cerne do presente litígio resume-se à produção de prova e ao exame de sua robustez. Não se justifica pedido genérico de diligência em Sindicatos Rurais, sem que tenham sido apresentados quesitos específicos e a justificativa de sua necessidade.

O laudo técnico apresentado, apesar do aditamento efetuado, contém falhas essenciais, no tocante à citação e apresentação das fontes consultadas, que são o ponto mais importante da avaliação.

Com efeito, para contraditar avaliação feita pelo Poder Público com base em levantamentos efetuados pela Fundação Getúlio Vargas sobre preços de vendas de terras no país, dados do INCRA e SDR, é preciso apresentar argumentos sólidos que demonstrem que os preços fixados estão equivocados, ou que o imóvel em questão possui características especiais que o diferenciem da generalidade das terras do município.

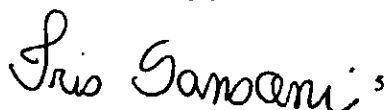
O autor do laudo afirma que não utilizou comparação de preços de vendas de terras na região por não ter encontrado nos órgãos de comunicação (jamais, imagina-se) venda de propriedades com as mesmas características.

Não consta que tenha feito levantamentos em cartórios de registro imobiliário, relativamente ao segundo semestre de 1993, sobre vendas, nem pesquisa sobre existência de contratos de arrendamento ou de locação. Embora cite ter utilizado informações de bancos oficiais, não juntou ao laudo nenhum documento contendo manifestação dessas instituições. Também não foi juntado nenhum documento que revele qualquer pesquisa junto a órgãos oficiais ou entidades de assistência técnica. Fica assim sem qualquer fundamento mais sólido, a avaliação efetuada, pois não há demonstração e prova das fontes consultadas.

Isto posto, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário, pela ausência de prova robusta de que a avaliação feita pelo Poder Público está equivocada.

Sala das Sessões, em 22 de março de 2001

ÍRIS SANSONI - Relatora

Íris Sansoni^s



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

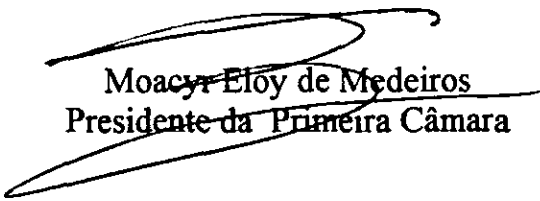
Processo nº: 10530.002342/99-89
Recurso nº: 123.115

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 301.29.656

Brasília-DF, 16.04.01.....

Atenciosamente,


Moacyr Eloy de Medeiros
Presidente da Primeira Câmara

Ciente em 02/06/2001