



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10540.000107/00-22
SESSÃO DE : 23 de maio de 2002
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298
RECURSO Nº : 123.259
RECORRENTE : AFONSO ORTH
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA

ITR/1994. VALOR DA TERRA NUA-VTN.

Laudo Técnico de Avaliação, referente a 31 de dezembro do exercício anterior, emitido por profissional devidamente habilitado justifica o VTN de R\$ 163.266,00 pretendido pelo contribuinte para o imóvel.

Reconhecida no Laudo a observância dos requisitos da NBR 8799/1985 da ABNT, além de terem sido juntados a ART registrada no CREA (fl. 39), e demais elementos comprobatórios suficientes.

Descabida a multa de mora exigida com intimação da decisão de primeira instância.

RECURSO VOLUNTÁRIO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso para manter a cobrança do juro de mora e excluir a cobrança da multa de mora, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 23 de maio de 2002


JOÃO HOLANDA COSTA
Presidente e Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: ANELISE DAUDT PRIETO, ZENALDO LOIBMAN, IRINEU BIANCHI, PAULO DE ASSIS, CARLOS FERNANDO FIGUEIREDO BARROS, NILTON LUIZ BARTOLI e HÉLIO GIL GRACINDO.

RECURSO Nº : 123.259
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298
RECORRENTE : AFONSO ORTH
RECORRIDA : DRJ/SALVADOR/BA
RELATOR(A) : JOÃO HOLANDA COSTA

RELATÓRIO

AFONSO ORTH foi notificado a pagar o ITR/1996 incidente sobre o imóvel denominado Fazenda Tapera Grande, localizada no Município de Correntina/BA, cadastrada na SRF sob o número 2072428.4, com área de 3.186,3 hectares. O crédito tributário está constituído de ITR e das Contribuições aos Sindicatos de Trabalhador e de Empregador e ao SENAR. O Valor de Terra Nua - VTN - declarado do imóvel foi de R\$ 52.527,54 ao passo que o VTN tributado foi de R\$ 285.562,02.

Na defesa, requer o contribuinte seja revisto o valor do ITR para o exercício de 1996, que está muito superior ao de 1994, imposto este já revisto através da SRL/94 nº 4.456/95. Juntou o Laudo de Avaliação às fls. 06/, acompanhado da ART e uma Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Correntina. O primeiro documento apresenta uma avaliação de R\$ 79.657,50 para 1.995 e de R\$ 95.589,00 para 1.996; A Prefeitura atesta que de acordo com a tabela geral de ITBI da Fazenda Pública do Município, correspondente às terras gerais (outras) sem benfeitorias, era no valor de R\$ 22,00 em 1.9965 e R\$ 28,57 em 1.996, o hectare.

A autoridade de Primeira Instância julgou procedente o lançamento, rejeitando uma a uma as alegações da defesa. Na fundação anota o seguinte: a) o contribuinte, na realidade contesta o VTNm estabelecido pela IN-SRF 58/96 que serviu de base para o cálculo do ITR/96; b) não há nos autos qualquer documento relativo à utilização e exploração do imóvel no ano de 1995/exercício de 1996 para modificar a situação existente em 1994/exercício 1995 - grau de 37,9 %; c) a SRL 1994 objeto de retificação, não faz prova para o exercício de 1.996 uma vez que a base de cálculo do imposto é o Valor da Terra Nua apurado em 31/12 do exercício anterior. Sendo assim, cabe ao contribuinte, em cada exercício, impugnar este valor e juntar prova incontestável da existência de erro de fato no valor por ele declarado ou de que o VTN/ha de seu Imóvel era inferior ao fixado por ato administrativo; d) a determinação do VTNm se fez em obediência à legislação de regência: lançamento conforme os dados do Cadastro de móveis Fiscais - CAFOR de 1994; Portaria Interministerial MEFP/MARA 1275, de 27/12/1991, item I sobre a adoção como VTNm, do menor valor de transação com terras no meio rural, levantado referencialmente a 31 de dezembro de cada exercício financeiro; Instrução Normativa SRF-58/ 1996 que fixou o VTNm/por hectare para o Município de Correntina, em R\$ 112,59; e) o laudo de avaliação, segundo a NBR 8.799/1985 da ABNT, para ser aceito, precisa conter certos requisitos, que discrimina; além disso, o laudo precisa

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.259
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298

explicitar a metodologia básica aplicada com a justificativa da escolha, o nível de precisão da avaliação etc; f) o laudo apresentado não é de molde a satisfazer o mandamento legal pois não demonstra os métodos avaliatórios e fontes pesquisadas que levaram à convicção do valor atribuído ao imóvel nem evidencia quais as peculiaridades que diferenciam o imóvel das demais terras da região que pudessem justificar a redução no VTNm, por hectare estabelecido para o município.

No recurso, o contribuinte vem insistir nas razões apresentadas na fase de impugnação, mas desta vez juntando aos autos o Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação de Imóvel Rural Conforme Norma ABNT – NBR 8.799 (fls. 32/36), acompanhado de cópia da Escritura Pública de compra e Venda do imóvel ao seu atual proprietário (fls. 37/38); cópia da ART devidamente registrada no CREA; planta e mapas do imóvel; declaração da Prefeitura Municipal de Correntina (fls. 51/61); cópias de folhas de “CLASSIFICADOS” do jornal Correio Braziliense do ano de 1995; notas fiscais de produtos vendidos (fls. 80/181) Declaração de Informações do ITR/1996 em formulário da SRF; comprovante do depósito recursal (fl. 184).

É o relatório.

A

RECURSO Nº : 123.259
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298

VOTO

O Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação agora apresentado, a meu ver, é de molde a atender às exigências da NBR 8.799 da ABNT. Após identificar o proprietário e o imóvel vistoriado, especifica a metodologia empregada como o método direto comparativo, sendo a vistoria realizada em 19/10/2.000 mas se reportando ao período de interesse de 01/01/1995 a 31/12/1995, indicando que a precisão deve ser classificada como precisão normal (grifado no original). No item 6 na caracterização do imóvel, indica sua localização, reconhecendo que a região admite a agricultura mecanizada em vista das condições de solo e de clima. Quanto à valorização dos imóveis dentro do Município de Correntina, esclarece que há duas sub-regiões destacadas: Os imóveis localizados nas Chapadas, altitudes acima de 900 metros são mais valorizados ao passo que os imóveis situados abaixo de 900 metros de altitude, localizados mais próximos da sede do município, numa zona de transição do Cerrado para a Caatinga, próximos ao Polígono das Secas, estes últimos são menos valorizados por ser a região em que as chuvas são irregulares e é mais comum a ocorrência de "veranicos", além da baixa fertilidade dos solos. O município não dispõe de infra-estrutura de apoio à agricultura mecanizada e de larga escala; não há energia elétrica, existindo nas propriedades conjuntos geradores próprios; as vias de acesso são precárias; não há escolas próximas ao imóvel. Quanto ao imóvel, indica sua localização em termos de coordenadas terrestres; situa-se em região de clima subtropical com períodos seco e chuvoso bem definidos; vegetação chamada de "cerrado aberto baixo" e "matas ciliares" ao longo do rio Arrojado; quanto ao uso atual do imóvel, indica:

<i>Culturas anuais:</i>	<i>1.450,0 hectares</i>
<i>Pastagens nativas:</i>	<i>852,3 hectares</i>
<i>Área inaproveitável:</i>	<i>230,0 hectares</i>
<i>Preservação Permanente:</i>	<i>650,0 hectares</i>
<i>Áreas com Benfeitorias:</i>	<i>4,0 hectares</i>
<i>Área Total Registrada:</i>	<i>3.186,3 hectares</i>

Quanto à avaliação do imóvel, em termos de terra nua, diz que à vista da vistoria e feita a pesquisa nas fontes que indicassem os preços praticados em 1.995, chegou à conclusão de um Valor Médio Total de R\$ 51,24/hectare e ao Valor Total do Imóvel – Terra Nua, de R\$ 163.266,00.

Como fontes, foram indicados:

Prefeitura Municipal de Correntina, conforme certidão fornecida pelo Agente de fiscalização, relativa aos valores adotados para o cálculo à época do ITBI;

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.259
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298

Cartório de Registro de Imóveis de Correntina – BA, levantamento das operações de compra e venda lavradas no Cartório no ano de 1995 conforme guias de recolhimento do ITBI;

Jornal “Correio Braziliense” de Brasília/DF, cujo arquivo foi consultado sendo verificados vários anúncios. Em vista da omissão dos valores nos anúncios, as operações se realizaram mediante o contato pessoal entre os interessados, certamente com a conclusão de descontos e abatimentos.

Adita o técnico que se há de considerar:

- o tempo transcorrido o que dificultou o acesso a fontes confiáveis de consulta;
- as limitações da região quanto a publicações especializadas e arquivos confiáveis;
- a vistoria possibilitou um reconhecimento da região e do imóvel em questão;
- os mapas, imagem de satélite e fotos analisadas e anexadas ao Laudo;
- as fontes disponíveis para consulta de preços e suas características e fatores limitantes.

Quer-me parecer que o laudo técnico apresentado junto com o recurso voluntário, instruído como está dos elementos de prova já referidos, está a atender aos requisitos previstos nas normas específicas e ademais não há razão para exigir do contribuinte outras provas além das que fornece à autoridade julgadora administrativa para o fim de justificar seu pedido de revisão do Valor da Terra Nua de sua propriedade, de modo que o ITR/1995 seja calculado, não em vista do VTN de R\$ 285.562,02, mas em vista do VTN de 163.266,00 como consta do Laudo Técnico de Avaliação.

Atendido assim o pedido constante do recurso do contribuinte, ainda uma parte do ITR lançado contra o qual se insurgiu o contribuinte, tendo sido também cobrado na intimação juros de mora e multa de mora que não constavam da Notificação inicial.

Tenho por devida a cobrança dos juros de mora, que são sempre devidos nos termos do art. 161 do CTN desde que o crédito não foi pago no vencimento, como é o caso em foco. Descabida é no entanto a multa de mora, uma vez que o contribuinte impugnou a exigência e, após a decisão de Primeira Instância, interpôs recurso ao Conselho de Contribuintes, ambas medidas de efeito suspensivo, não incide ainda a multa de mora, o que só acontecerá após decisão final do feito

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
TERCEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.259
ACÓRDÃO Nº : 303-30.298

quando não for mais possível recurso e o contribuinte deixe esgotar o prazo de pagamento.

Voto para dar parcial provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 23 de maio de 2002


JOÃO HOLANDA COSTA - Relator