



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEXTA CÂMARA

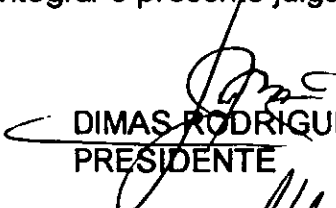
Processo nº. : 10930.000699/97-67
Recurso nº. : 14.315
Matéria : IRPF - Ex.: 1992
Recorrente : NELSON ABDDALA JABUR
Recorrida : DRJ em CURITIBA - PR
Sessão de : 19 DE AGOSTO DE 1999
Acórdão nº. : 106-10.948

IRPF - RETIFICAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE RENDIMENTO - EX: 1992 - Para efeitos do disposto no art. 96 e parágrafos, da Lei nº 8.383/91, é de se admitir a retificação do valor de mercado de bem declarado, desde que a discrepância de valores reste demonstrada por critérios técnicos, a exemplo de laudo de avaliação expedidos por pessoas habilitadas para o ofício. Confrontados dois laudos de avaliação apresentados pelas partes, tem o julgador a liberdade de firmar suas convicções para eleger aquele que melhor fundamenta suas conclusões.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por NELSON ABDDALA JABUR.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, para adotar como valor de mercado do bem em 31.12.91, aquele indicado na avaliação contraditória realizada pelo Fisco, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE


RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO
RELATOR

FORMALIZADO EM: 29 OUT 1999

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITO, THAISA JANSEN PEREIRA, ROMEU BUENO DE CAMARGO e WILFRIDO AUGUSTO MARQUES. Ausentes, justificadamente, os Conselheiros LUIZ FERNANDO OLIVEIRA DE MORAES e ROSANI ROMANO ROSA DE JESUS CARDOZO.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

Recurso nº. : 14.315
Recorrente : NELSON ABDDALA JABUR

RELATÓRIO

Retornam os autos após cumprimento de diligência determinada pela resolução de número 106-0.995 de 20 de agosto de 1998, fls. 60 a 66, cujo relatório e voto leio em sessão e adoto com se aqui estivessem transcritos.

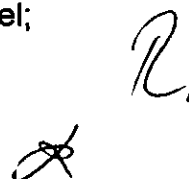
Em atendimento ao solicitado, a DRF em Londrina-PR à fl. 68, indicou servidor para proceder avaliação contraditória do imóvel conforme solicitado.

Às fls. 71 a 80, consta a informação SASIT n.º 87/99, onde o servidor indicado pela autoridade preparadora faz uma detalhada avaliação do imóvel, argumentando o seguinte:

A avaliação solicitada deve ser efetuada com base nos elementos que integram os autos, entendendo não ser necessário uma avaliação física do imóvel uma vez que se pretende obter o valor de mercado em 31/12/91 e não o seu valor atual;

Tal fato se reflete no próprio laudo apresentado pelo interessado que fundamentou sua avaliação em dados obtidos na tabela de fl.18 referente ao 2º semestre de 1991 e nos recolhimentos do ITBI, fl. 19/20;

O laudo apresentado embora refira-se a dezembro de 1991, foi elaborado em março de 1997, tendo portanto se valido mais de dados históricos de valores dos imóveis da região do que da própria valoração do imóvel;



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

A vistoria do imóvel poderia auxiliar na apreciação de alguns aspectos como localização, topografia e características climáticas mas não seria determinante na avaliação final, pois, muitos destes aspectos são variáveis ao longo do tempo. No caso, deve-se considerar que o imóvel está situado em uma região de expansão de fronteiras agropecuárias, circunstância esta que favorece a uma rápida modificação nas condições de infra estrutura;

A secretaria da Receita Federal, já procedeu a uma avaliação dos imóveis rurais localizados no município onde se encontra o imóvel em questão relativamente à data de 31/12/91. Trata-se da avaliação dos imóveis para fins de lançamento do ITR do exercício de 1992, objeto da IN SRF nº119/92;

Estes valores correspondem aos efetivos valores do hectare dos imóveis rurais de cada município, vigentes em 31/12/91. Para sua fixação a Receita Federal ouviu o Ministério da Agricultura e as Secretarias Estaduais da Agricultura, conforme determinavam os §§ 2º e 3º de artigo 7º do decreto n.º 84.685/80 e da Portaria interministerial MEFP/MARA n.º 1.275 de 27 de dezembro de 1991;

Para o município Ribas do Rio Pardo/MS, onde está localizado o imóvel do interessado, foi estabelecido o valor de Cr\$ 200.000,00 por hectare, correspondente a 334,97 UFIR considerando-se o valor desta em 31/12/91;

Deste modo, de acordo com a avaliação efetuada pela SRF, o valor da parcela do imóvel que pertence ao interessado, em 31/12/91 corresponde a 765.439,94 UFIR.

Em relação à avaliação efetuada pelo recorrente, argumenta o seguinte:



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

O interessado também efetuou avaliação do imóvel naquela data para fins de lançamento do ITR do exercício de 1992, cuja cópia da declaração de ITR encontra-se a fl. 70;

De acordo com a declaração do ITR, o valor do imóvel declarado era inferior àquele objeto de avaliação efetuada pelo fisco, tendo sido acatado pelos condôminos, o valor apurado pela SRF que era consideravelmente mais alto e recolheram o ITR sobre este valor, prevalecendo a avaliação efetuada pela Receita federal;

Observa ainda que as informações constantes da declaração do ITR relativo ao valor da terra nua são inconsistentes, constatando erro de cálculos ou de digitação. De acordo com o laudo apresentado as pastagens plantadas ou melhoradas representariam um acréscimo de 25% sobre a terra nua, enquanto na DITR este acréscimo seria de 2.000%;

Observa também que o valor informado em sua declaração de bens do exercício de 1991 o bem em questão foi avaliado em 35.141,04 UFIR, valor este inclusive menor do que aquele apurado na DITR;

Os parâmetros utilizados na avaliação foram aqueles constatados em março de 1997, época em que foi elaborado o laudo de avaliação;

Aponta divergências entre o laudo e a DITR do exercício de 1992, em relação a área de pastagens nativas, área de preservação permanente, inaproveitáveis e de pastagens artificiais;

Afirma que o avaliador não conseguiu reproduzir as características da propriedade em 31/12/91, nem o valor de mercado da época;



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

Quanto à adoção do valor médio do dólar comercial como parâmetro de avaliação, afirma não ser confiável por se referir a um período de seis meses e em relação a todo o Estado de Mato Grosso do Sul, sem conseguir perceber diferenças regionais;

Quanto aos valores do ITBI, tratam-se de recolhimentos efetuados em julho, agosto e setembro de 1992, e não em datas próximas de 31/12/91;

Como observou a decisão recorrida, os valores das avaliações para fins do recolhimento do ITBI variaram entre 183,41 a 223,29 UFIR, enquanto que o valor médio do hectare obtido no laudo corresponde a 711,11 UFIR;

Salienta ainda que a conversão para UFIR deve ser efetuada pelo valor desta na data dos respectivos pagamentos.

Conclui que a melhor avaliação para o imóvel, é aquela procedida pela Receita Federal que atribui para o imóvel em questão de área total de 19.234,8 ha, o valor de 6.443.080,95 UFIR em 31/12/91. Como a participação do interessado no imóvel é de 11,88%, o valor em 31/12/91 da parcela que lhe pertence fica avaliada em 765.439,94 UFIR.

À fl. 81 consta comunicação ao recorrente da mencionada informação SESIT, referente a diligência solicitada por esta Câmara.

À fl. 82 consta aviso de recebimento, datado de 29 de abril de 1999, enviado ao endereço do recorrente e recebido pelo mesma pessoa que recebeu a cópia da decisão de primeira instância, AR fl. 53.

À fl. 86 a 89 consta manifestação do recorrente contestando a nova avaliação efetuada pelo fisco argumentando em síntese o seguinte:



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

O laudo de avaliação apresentado foi firmado por engenheiro agrônomo inscrito no CREA e no CRECI com larga experiência nas atividades de planejamento agrônomo e imobiliário rural, com sólido conhecimento do mercado imobiliário do Estado do Mato Grosso do Sul, onde atuou desde 1976;

O trabalho elaborado pelo servidor indicado pela autoridade fiscal além de não fazer referência à formação de seu signatário, restringe-se a impugnar a avaliação técnica quando deveria cingir-se ao estabelecimento de valores de avaliação, baseada em parâmetros técnicos de valor de mercado;

A avaliação contraditória não pode se valer de dados nunca antes tomados para valoração de mercado como é o caso do valor estabelecido pela SRF para efeito de tributação do ITR que não tinham o condão de se vincular obrigatoriamente ao valor de mercado;

O fato de os valores terem sido estabelecidos oficialmente pela própria autoridade fiscal, não lhes confere qualquer característica de proximidade com o valor de mercado;

No caso do ITR por exemplo, já houve situações em que a valorização oficial genérica criou desvios risíveis tanto para baixo como para cima, exatamente porque há imóveis cujas características apresentam desvalorização acentuada, enquanto que em outros casos o valor é bem maior do que a tabela instituída pela autoridade;

Observa que a avaliação apresentada pelo recorrente foi efetuada por engenheiro agrônomo especializado na atividade de avaliador e não foi feita sem o conhecimento da realidade de 31.12.91, eis que teve contato com o imóvel objeto de avaliação desde 1976, quando começou a trabalhar na região.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

Contesta a avaliação procedida pela repartição nos seguintes aspectos:

O servidor não fez a verificação em loco do imóvel, que apesar de que as condições atuais sejam diferentes ainda assim é importante a investigação avaliativa para um trabalho retrospectivo que viesse a embasar os valores a que pudesse chegar;

Contesta a afirmação do servidor de que o laudo técnico juntado ao pedido inicial se refere ao valor do imóvel em 31/12/91, utilizando-se de valores intrínsecos constatados em março de 1997, justificando "Acaso não é possível que haja registros da época, de parte do interessado?;"

Alega que somente em relação a acesso, utilização e infra estrutura da propriedade, poderia haver, alteração, no entanto apenas no que diz respeito a acesso poder-se-ia admitir valorização da terra nua. Nesse aspecto qualquer alteração era de pleno conhecimento do avaliador;

No mais insurge-se contra os argumentos apresentados na avaliação contraditória e contra a utilização de valores fixados para o ITR quando o assunto é valor de mercado.

Finaliza manifestando sua inconformidade com a avaliação contraditória efetuada afirmando que seu laudo não pode ser descaracterizado por questionamento levantados que só seriam admissíveis se confirmados concretamente.

É o relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo n.º : 10930.000699/97-67
Acórdão n.º : 106-10.948

V O T O

Conselheiro RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO, Relator

O recurso é tempestivo, uma vez que foi interposto dentro do prazo previsto no artigo 33 do Decreto n.º 70.235/72, com nova redação dada pela Lei n.º 8.748/93, portanto dele tomo conhecimento.

Conforme relatado foi efetuada avaliação contraditória do imóvel objeto de retificação de valor de mercado em 31/12/91, a pedido desta Câmara.

Na referida avaliação contraditória o imóvel em questão foi avaliado em 6.443.080,95 UFIR, cabendo ao recorrente em função da sua parte no imóvel, o valor de 765.439,94 UFIR em vez de 35.141,04 UFIR informado na declaração de bens em 31/12/91 e de 1.624.964,97 UFIR decorrente do laudo apresentado.

De acordo com a legislação, o contribuinte pode alterar o valor dos bens de mercado desde que comprove o erro na avaliação, portanto, saliente-se, o ônus da prova é do contribuinte.

Ao contrário do que alega o recorrente em sua contestação da avaliação contraditória, na referida avaliação, efetuada por servidor designado, foi estabelecido novo valor para a propriedade, este, superior ao valor informado na declaração do exercício de 1992.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

A autoridade de primeira instância manteve o indeferimento questionando a avaliação basicamente através de dois pontos. A falta de indicação do valor do dólar americano usado na avaliação. Se foi a cotação do semestre média anual ou o dólar do dia. Quanto a esse fato o recorrente alega que a avaliação considerou a cotação do dólar inferior àquela do último dia do ano, não havendo super valorização na avaliação. Neste ponto entendo que apesar de não estar identificado o valor da cotação do US\$ oficial, utilizada, verifica-se, através do demonstrativo apresentado na decisão, que o valor em Cr\$/HA considerado pelo laudo, é bem próximo daquele em 31/12/91, data estabelecida para avaliação a valor de mercado. Note-se inclusive, que referido valor encontra-se pouco abaixo daquele calculado com base na cotação da moeda americana em 31/12/91, indicando que a avaliação considerou valores dentro da realidade da época.

Entretanto, observe-se que a relação com o valor do dólar reflete a valorização do imóvel, enquanto que o valor de mercado é refletido diretamente pela comparação com operações de venda entre imóveis que apresentem similaridades com a área localização e data da operação.

O cerne da questão não é se saber se o imóvel está ou não super avaliado, mas sim, em saber se o valor estabelecido para o mesmo, em UFIR, reflete o valor de mercado em 31/12/91.

Neste aspecto, a decisão recorrida, através de quadro demonstrativo, comparando o valor de UFIR por hectare do imóvel em questão, com o de outras propriedades no mesmo município, mostrou haver discrepância entre os valores do hectare expressos em UFIR. Ressalte-se que os valores considerados foram trazidos pelo próprio recorrente, no laudo, para fins comparativos.

A autoridade de primeira instância não questionou o laudo, apenas comparou valores apresentados para este fim, utilizando como índice de atualização

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

monetária, a UFIR. Através deste comparativo demonstrou que o valor de propriedades no mesmo município estavam em torno de 200,00 UFIR/Hac, enquanto o do imóvel avaliado estava em 711,11 UFIR/Hectare.

Observou ainda que o interessado não instruiu suas petições com elementos que permita apurar os valores praticados na região em 31/12/91, como anúncios de jornais, revistas publicações em geral que divulgaram o valor do mercado de bens similares a objeto do pedido de retificação.

No presente caso, cabe ao contribuinte provar que o valor informado originalmente estaria equivocado e a análise efetuada na decisão de primeira instância demonstrou que o laudo apresentado avaliou o imóvel acima do triplo do valor de venda de outra propriedades no mesmo município entre janeiro e agosto de 1992, considerando os valores em UFIR para corrigir as distorções da inflação.

Conforme observado na avaliação contraditória os valores utilizados no laudo de avaliação apresentado foram obtidos com base nos recolhimentos de ITBI efetuados em julho, agosto e setembro de 1992 e no valor médio do hectare, em dólar, no segundo semestre de 1991.

Quanto aos recolhimentos do ITBI ressaltou que a conversão dos valores pagos em UFIR dever ser efetuada pelo valor desta na data dos respectivos pagamentos.

Em sua contestação à avaliação contraditória, especialmente por não aceitar os valores ali considerados, afirma ser possível haver registros da época, de parte do interessado, para confirmar o valor de mercado utilizado no laudo, sem entretanto apresentá-los.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

A questão é de prova. Caberia ao recorrente provar de forma inequívoca que o valor de mercado em 31/12/91, informado em sua declaração não correspondia à realidade na época.

A avaliação contraditória simplesmente demonstrou que os parâmetros utilizados no laudo, para fins de determinar o valor de mercado em 31/12/91, não foram adequados para tal, quer por se referirem a operações efetuadas entre julho e setembro de 1992, no caso do ITBI, quer por refletir um valor médio no semestre para toda uma região, no caso do dólar médio, onde o valor de mercado pode apresentar uma grande variação, quer no período abrangido quer na região considerada.

Por todo o exposto, considerando que a prova caberia ao recorrente e que o mesmo em sua contestação à avaliação contraditória não trouxe elementos que comprovassem o novo valor pretendido, voto no sentido de dar provimento parcial ao recurso para que seja retificado o valor de mercado do bem em 31/12/91, para aquele estabelecido na avaliação contraditória.

Sala das Sessões - DF, em 19 de agosto de 1999



RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO



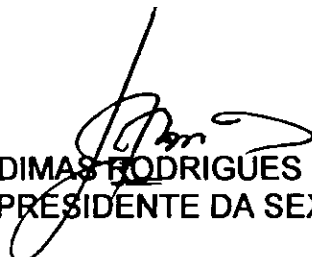
**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10930.000699/97-67
Acórdão nº. : 106-10.948

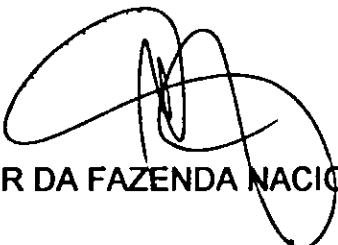
INTIMAÇÃO

Fica o Senhor Procurador da Fazenda Nacional, credenciado junto a este Conselho de Contribuintes, intimado da decisão consubstanciada no Acórdão supra, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 44, do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, Anexo II da Portaria Ministerial nº 55, de 16/03/98 (D.O.U. de 17/03/98).

Brasília - DF, em 29 OUT 1999


DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA
PRÉSIDENTE DA SEXTA CÂMARA

Ciente em 04 NOV 1999


PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL