



MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

PROCESSO Nº : 10950.000634/00-97
SESSÃO DE : 06 de junho de 2001
ACÓRDÃO Nº : 301-29.791
RECURSO Nº : 123.469
RECORRENTE : COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS MUBON
LTDA.
RECORRIDA : DRJ/CAMPO GRANDE/MS

ITR. VALOR DA TERRA NUA. LAUDO TÉCNICO.

Laudos técnicos com valores completamente diferentes, feitos sem preenchimento de condições mínimas de confiabilidade, tais como pesquisa de preços de compra e venda de terras na região em número razoável, e sem anexação das fontes de consulta, não têm força probante suficiente para serem opostos a levantamento feito pela Administração Pública, com o concurso da Fundação Getúlio Vargas.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Primeira Câmara do Terceiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, na forma do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Brasília-DF, em 06 de junho de 2001

MOACYR ELOY DE MEDEIROS

Presidente

ÍRIS SANSONI

Relatora

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

RECURSO Nº : 123.469
ACÓRDÃO Nº : 301-29.791
RECORRENTE : COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS MUBON
LTDA.
RECORRIDA : DRJ/CAMPO GRANDE/MS
RELATOR(A) : ÍRIS SANSONI

RELATÓRIO

O contribuinte acima identificado, proprietário da Fazenda Rio Grande, localizada no Município de São Desidério, Bahia, com área de 10.000 hectares, foi notificado a pagar o ITR/94 e contribuições no valor de 7.227,03 reais, através de notificação de lançamento que contém todos os requisitos legais.

Impugnou o lançamento alegando que o valor da terra nua do imóvel é inferior ao valor fixado pela Secretaria da Receita Federal, através da IN-SRF 16/95 de 40,49 UFIR por hectare, juntando para tanto laudo técnico com anotação de responsabilidade técnica onde se encontram as seguintes informações:

- a) características do imóvel, ausência de benfeitorias, e pesquisa de valores juntando cópias de três escrituras de doação de partes de um mesmo imóvel, além de um documento de avaliação imobiliária feito por corretor. Segundo as escrituras juntadas ao processo, as terras da região doadas foram avaliadas em 1993, pelo preço de 16,93 UFIR por hectare e o laudo de avaliação imobiliária feito por escritório imobiliário da região indica o valor de 17 reais por hectare no ano de 1994.

A DRJ/Salvador/Bahia, examinou o pleito e o indeferiu pelas seguintes razões:

- a) o laudo técnico apresentado não determinou o VTN em dezembro de 1993 nem demonstra o valor das benfeitorias úteis e necessárias, pastagens plantadas e vegetais informados pelo contribuinte em sua DITR/94, determinando apenas, de forma genérica, o valor de 175 mil reais (ou 179.100 UFIR) para o imóvel, em desacordo com as normas da ABNT.
- b) Os elementos utilizados para averiguar o valor de terras na região abrangem três doações de um mesmo imóvel a donatários distintos, o que não é boa fonte de informação, além de insuficiente para dar uma amostragem.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.469
ACÓRDÃO Nº : 301-29.791

- c) O avaliador informou ter efetuado uma avaliação expedita, que não segue as normas da ABNT, motivo pelo qual o laudo não serve para revisão do valor do VTN mínimo aplicado.
- d) A revisão da base de cálculo do ITR depende de prova robusta e inquestionável, que possa alterar valores fixados pela Administração Pública assessorada por instituições de reconhecida capacidade técnica.

Em seu recurso tempestivamente apresentado e acompanhado do depósito recursal de trinta por cento do valor do débito consolidado, o contribuinte se limita a juntar documentos e apresenta novo laudo técnico onde consta:

1. avaliação de precisão normal, com detalhamento das áreas da região semelhantes à vistoriada, onde o técnico afirma ter feito verificações na Fazenda Rio Grande, Cacheado, Ingazeira, Das Orquídeas e Buritirama, mais três propriedades não identificadas nas circunvizinhanças.
2. Avaliação imobiliária com dados fornecidos por corretor de imóveis, uma escritura pública de compra e venda não anexada aos autos, sendo que a avaliação de corretor para o ano de 1993, indica o valor de 4,55 reais o hectare para áreas de até 12 hectares.

O contribuinte, embora não faça qualquer argumentação, junta cópias de decisões deste Conselho de Contribuintes, onde o Valor da Terra Nua foi revisado.

É o relatório.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

RECURSO Nº : 123.469
ACÓRDÃO Nº : 301-29.791

VOTO

Sendo competência da Secretaria da Receita Federal levantar o preço de mercado da terra nua de imóveis rurais, atividade feita com a colaboração do Ministério da Agricultura, Secretarias de Agricultura dos Estados, e com concurso da Fundação Getúlio Vargas, instituição de reconhecida capacidade técnica e idoneidade, a revisão de tais valores deve estar calcada em prova irrefutável de que uma propriedade tenha características tais que a diferenciem do valor de mercado das demais terras da região, ou então de que os levantamentos efetuados pela Administração Pública não correspondem à realidade do Município.

Por esse motivo, o laudo técnico, para ser aceito, deve trazer elementos de tal forma abrangentes, que o julgador se convença da sua verossimilhança.

No caso destes autos, o primeiro laudo e a avaliação imobiliária juntados pelo técnico, afirmam que as terras da região, no período visado, dezembro de 1993, teriam um valor de 17 reais por hectare, e não 40, conforme avaliação do Poder Público. Foi considerado insuficiente, e efetivamente o é, porque uma única doação não pode ser oposta a um levantamento mais completo efetuado pela Fundação Getúlio Vargas, com a oitiva do Ministério e Secretarias Estaduais de Agricultura. Já o segundo laudo, louvando-se em pretensa escritura de compra e venda, cuja cópia não foi nem juntada aos autos, e em outra avaliação feita por um corretor de imóveis, afirma que o preço da terra nua na região, em dezembro de 1993, era de 4,55 reais por hectare.

A disparidade é enorme, as fontes consultadas para a elaboração do segundo laudo não são suficientes, a escritura de compra e venda citada não teve cópia juntada aos autos, e se existente, configura uma única transação, que não dá uma dimensão segura da realidade dos preços de terras no município.

Por esse motivo, a Secretaria da Receita Federal exige que o laudo técnico atenda às normas ditadas pela ABNT, onde há muitos elementos exigidos, para fornecer segurança sobre suas conclusões, mas que não estão presentes nos laudos apresentados. A meu ver, algum detalhe secundário, se não cumprido, poderia até ser relevado, mas não as fontes de consulta para avaliação de terras, em número suficiente para fornecer uma amostragem segura, com cópias que devem ser anexadas ao laudo.

A juntada de cópias de decisões deste Conselho, onde os julgamentos foram favoráveis aos contribuintes, não tem qualquer relação com este

MINISTÉRIO DA FAZENDA
TERCEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
PRIMEIRA CÂMARA

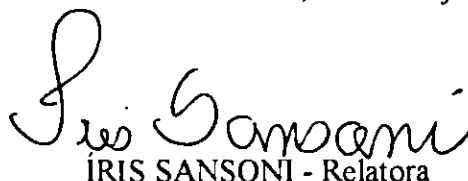
RECURSO Nº : 123.469
ACÓRDÃO Nº : 301-29.791

processo, pois a prova é examinada caso a caso, e a situação fática é peculiar a cada processo.

Além do mais, a disparidade de preços apresentada entre o primeiro e o segundo laudo, fazem crer que as avaliações não foram efetuadas com o critério e rigor exigidos para merecerem fé.

Face ao exposto, nego provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 06 de junho de 2001


IRIS SANSONI - Relatora



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

Processo nº: 10950.000634/00-97
Recurso nº: 123.469

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 301.29.791.

Brasília-DF, 12.09.2001

Atenciosamente,

Moacyr Eloy de Medeiros
Presidente da Primeira Câmara

Ciente em

12/9/2001

PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL