



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10803.000014/2009-88
ACÓRDÃO	2102-004.493 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	28 de julho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	MARCIONIL XAVIER
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2005

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO.

Tributa-se o ganho de capital decorrente do lucro auferido com a alienação de bem caracterizado pela diferença positiva entre o valor de venda e o respectivo custo de aquisição. Somente poderão ser inseridos no custo do bem os gastos com benfeitorias quando comprovados por documentação hábil e idônea vinculadas ao imóvel, cabendo ao contribuinte tal prova

GANHO DE CAPITAL. DATA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR DESPROVIDO DE REGISTRO PÚBLICO. INEFICÁCIA PERANTE A FAZENDA PÚBLICA.

O instrumento particular desacompanhado do respectivo registro público não constitui prova idônea para demonstrar, perante a Fazenda Pública, a data de aquisição do imóvel, sendo inapto a produzir efeitos tributários destinados à redução da base de cálculo ou à fruição de benefícios fiscais.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Carlos Eduardo Fagundes de Paula – Relator

Assinado Digitalmente

Cleber Alex Friess – Presidente

Participaram da reunião os conselheiros os conselheiros Carlos Eduardo Fagundes de Paula, Carlos Marne Dias Alves, Fernando Gomes Favacho (substituto[a] integral), Jose Marcio Bittes, Yendis Rodrigues Costa, Cleber Alex Friess (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por **Marcionil Xavier** em face do Acórdão nº 02-48.648, proferido pela 9ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Belo Horizonte/MG, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve integralmente o lançamento de ofício relativo ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Física – IRPF, exercício de 2005, decorrente da apuração de ganho de capital na alienação de bem imóvel.

Consta dos autos que a exigência fiscal originou-se de procedimento de fiscalização instaurado para apuração do imposto incidente sobre o ganho de capital decorrente da alienação do apartamento nº 52 do Edifício Casa Forte, situado na Rua Emílio Portela, nº 125, Município do Guarujá/SP, vendido pelo valor total de R\$ 90.000,00.

Segundo registrado no Termo de Constatação Fiscal, durante a ação fiscal o contribuinte foi intimado a esclarecer a origem de depósitos bancários identificados em sua movimentação financeira, oportunidade em que informou que tais valores correspondiam às parcelas recebidas em decorrência da venda do referido imóvel. Também apresentou planilha discriminando os recebimentos relativos à alienação, bem como documentação destinada a demonstrar os gastos que teriam sido realizados com reforma do bem anteriormente à sua venda.

No exame da documentação apresentada, a fiscalização verificou que o imóvel havia sido declarado na Declaração de Ajuste Anual pelo valor de R\$ 30.889,29 e que, posteriormente, esse valor fora elevado para R\$ 46.389,29 em razão da inclusão de despesas de reforma no montante aproximado de R\$ 15.000,00.

Todavia, concluiu que os elementos probatórios produzidos não eram suficientes para demonstrar que tais despesas efetivamente integravam o custo de aquisição do imóvel.

Conforme consignado pela autoridade lançadora, as notas fiscais relativas aos materiais empregados na reforma encontravam-se emitidas em nome da filha do contribuinte, residente na cidade de São Paulo/SP, inexistindo elementos que demonstrassem, de forma segura, que os produtos adquiridos se destinavam especificamente ao imóvel localizado no Município do

Guarujá/SP. Além disso, o confronto entre os valores informados como gastos com a reforma e a movimentação bancária do recorrente revelou ausência de compatibilidade entre as datas e os montantes dos pagamentos alegadamente efetuados, inclusive em relação aos recibos referentes à mão de obra do pedreiro, circunstância que levou à glosa dos dispêndios para fins de composição do custo de aquisição do imóvel.

A fiscalização registrou, ainda, que idênticas despesas já haviam sido anteriormente desconsideradas em outro procedimento fiscal instaurado em face do contribuinte, justamente em razão da ausência de comprovação mediante documentação hábil e idônea.

Em consequência, para fins de apuração do ganho de capital, foi considerado apenas o custo histórico de aquisição declarado pelo contribuinte, correspondente a R\$ 30.889,29, apurando-se ganho de capital tributável no montante de R\$ 59.110,71, sobre o qual incidiu o imposto objeto da presente exigência.

Além da controvérsia relativa ao custo de aquisição, o contribuinte sustentou, ainda na fase impugnatória, que o imóvel teria sido adquirido em outubro de 1984, razão pela qual faria jus ao redutor de 25% previsto na legislação aplicável ao ganho de capital incidente sobre imóveis adquiridos anteriormente a 1989.

Para comprovar essa alegação, apresentou instrumento particular de cessão de direitos datado de 1984.

A Delegacia de Julgamento, entretanto, concluiu que referido documento não possuía registro público, circunstância que lhe retirava eficácia perante terceiros, inclusive perante a Fazenda Pública, motivo pelo qual deixou de reconhecer a data de aquisição alegada pelo contribuinte, afastando, por conseguinte, a aplicação do redutor pretendido.

Diante desse contexto probatório, a DRJ entendeu que permanecia hígida a apuração efetuada pela fiscalização, destacando que a incorporação de despesas de construção, ampliação ou reforma ao custo de aquisição exige comprovação mediante documentação hábil e idônea, nos termos da legislação de regência, bem como que a prova da aquisição do imóvel em data anterior à constante dos registros públicos igualmente depende de documentação apta a produzir efeitos perante terceiros.

Por essas razões, julgou improcedente a impugnação e manteve integralmente o lançamento tributário.

Irresignado, o contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário.

Em suas razões recursais, reafirma que as despesas de reforma efetivamente foram realizadas, sustentando que a circunstância de as notas fiscais estarem emitidas em nome de sua filha decorreu do fato de esta, na qualidade de arquiteta responsável pela obra, ter acompanhado a execução dos serviços e adquirido os materiais empregados na reforma. Aduz, ainda, que inexistia disposição legal exigindo que pagamentos relativos a obras sejam realizados mediante

cheques ou movimentação bancária específica, sendo comum, na prática da construção civil, a quitação da mão de obra em espécie.

Sustenta, por conseguinte, que os gastos comprovados deveriam integrar o custo de aquisição do imóvel, reduzindo o ganho de capital apurado pela fiscalização.

Renova, igualmente, a alegação de que o imóvel foi adquirido em outubro de 1984, defendendo que o instrumento particular de cessão de direitos apresentado seria suficiente para comprovar essa circunstância, fazendo jus, assim, à aplicação do redutor de 25% previsto na legislação então vigente para imóveis adquiridos antes de 1989.

Alega, por fim, que a manutenção da glosa das despesas de reforma e o não reconhecimento da data efetiva de aquisição conduziram à utilização de base de cálculo incompatível com a realidade dos fatos, razão pela qual requer a reforma integral do acórdão recorrido e o consequente cancelamento da exigência fiscal.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Carlos Eduardo Fagundes de Paula**, Relator

- Dos Pressupostos de Admissibilidade

O recurso voluntário é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

Sem preliminares suscitadas, passa-se ao mérito.

- Do mérito.

O objeto dos autos consiste na verificação da correção do lançamento de ofício formalizado em razão da apuração do ganho de capital decorrente da alienação de imóvel, especificamente quanto a duas questões suscitadas pelo recorrente. A primeira refere-se à pretensão de incorporar ao custo de aquisição do bem despesas que afirma haver realizado com reformas anteriormente à alienação. A segunda consiste no reconhecimento de que a aquisição do imóvel teria ocorrido em outubro de 1984, circunstância que, segundo sustenta, lhe asseguraria o direito ao redutor previsto na legislação então vigente.

Embora apresentadas sob fundamentos distintos, ambas as teses defensivas possuem um mesmo pressuposto jurídico, qual seja a modificação da base de cálculo do ganho de capital mediante o reconhecimento de fatos que alterariam o custo fiscal do imóvel ou a disciplina jurídica aplicável à sua alienação. Em ambas as hipóteses, portanto, o recorrente pretende demonstrar fatos modificativos da obrigação tributária regularmente constituída, circunstância

que desloca para sua esfera jurídica o ônus de produzir prova suficiente acerca dos pressupostos fáticos dos direitos que invoca.

Nesse sentido, convém observar que o imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital possui disciplina própria, fundada na tributação do acréscimo patrimonial efetivamente realizado pelo contribuinte. O legislador não elegeu como base econômica da tributação o valor bruto da alienação, mas a diferença positiva entre esse valor e o custo de aquisição do bem ou direito alienado. O custo de aquisição, portanto, não constitui simples dado informativo constante da declaração de bens do contribuinte, mas elemento integrante da própria estrutura quantitativa da obrigação tributária.

Toda circunstância apta a majorar o custo de aquisição ou a reduzir a tributação incidente sobre o ganho de capital exige demonstração objetiva de seus pressupostos fáticos. Não se trata de estabelecer formalismo incompatível com o processo administrativo fiscal, tampouco de restringir a amplitude da prova produzida pelo contribuinte. Trata-se, isto sim, de exigir que fatos jurídicos capazes de reduzir a carga tributária encontrem respaldo em elementos probatórios revestidos de idoneidade e consistência suficientes para modificar a realidade fática apurada pela fiscalização.

É certo que o procedimento administrativo orienta-se pelo princípio da verdade material, segundo o qual a atividade julgadora deve buscar a reconstrução da realidade efetivamente ocorrida, não se limitando às formas processuais ou às alegações formuladas pelas partes. Todavia, referido princípio não autoriza que a autoridade julgadora presuma a ocorrência de fatos favoráveis ao contribuinte nem lhe permite suprir, mediante construções argumentativas, a ausência de prova acerca dos pressupostos fáticos do direito invocado.

Ao contrário, a verdade material pressupõe que a decisão administrativa seja construída a partir da valoração acurada dos elementos efetivamente constantes dos autos. A amplitude conferida ao julgador na apreciação da prova não afasta a regra segundo a qual incumbe à parte produzir os elementos necessários à demonstração dos fatos que pretende ver reconhecidos. Quando o contribuinte invoca circunstâncias destinadas a reduzir a incidência tributária, permanece íntegro o ônus de comprovar, mediante documentação idônea e suficiente, a efetiva ocorrência desses fatos.

Vale ressaltar que a jurisprudência do CARF há muito prestigia essa orientação.

No âmbito da tributação do ganho de capital, é entendimento consolidado que a incorporação de benfeitorias ao custo de aquisição do imóvel, assim como o reconhecimento de circunstâncias jurídicas capazes de alterar a forma de apuração do ganho tributável, pressupõem prova documental hábil e idônea, incumbindo ao contribuinte conservar e apresentar os elementos necessários à demonstração dos fatos constitutivos do direito que invoca. Essa orientação decorre da necessidade de conferir segurança jurídica à quantificação do crédito tributário e de impedir que a incidência do imposto seja modificada com fundamento em alegações desacompanhadas de adequado suporte probatório.

Nesse contexto, importa promover a análise do caso concreto.

- Das alegadas obras de reforma

No tocante às alegadas despesas de reforma, verifica-se que a fiscalização não desconsiderou os valores simplesmente por entender inexistente a realização das obras. O fundamento do lançamento revela-se substancialmente diverso.

A autoridade lançadora reconheceu que o recorrente apresentou notas fiscais relativas à aquisição de materiais de construção, bem como recibos referentes à mão de obra empregada na execução dos serviços. Todavia, a análise conjunta da documentação produzida demonstrou inconsistências relevantes quanto à efetiva vinculação desses dispêndios ao patrimônio do recorrente.

As notas fiscais referentes aos materiais encontravam-se emitidas em nome de terceira pessoa, especificamente da filha do contribuinte, constando, inclusive, endereço diverso daquele correspondente ao imóvel posteriormente alienado.

Paralelamente, o confronto entre os documentos apresentados e a movimentação financeira do recorrente revelou ausência de compatibilidade entre os valores alegadamente despendidos e os pagamentos efetivamente identificados durante a ação fiscal, circunstância igualmente observada em relação aos recibos relativos à mão de obra.

Esses elementos foram devidamente destacados tanto no procedimento fiscal quanto na decisão recorrida e, até o presente momento, permanecem integralmente preservados.

Não se desconhece que pagamentos dessa natureza podem ocorrer por diversas modalidades, inclusive em espécie, inexistindo imposição legal para que sejam necessariamente realizados mediante movimentação bancária. Todavia, a liberdade conferida ao contribuinte quanto à forma de adimplemento da obrigação não afasta o dever de demonstrar, por qualquer meio idôneo, que os dispêndios efetivamente foram suportados por seu patrimônio e guardam relação direta com o imóvel cuja alienação deu origem ao ganho de capital. É nesse aspecto que se mostra parco o conjunto probatório.

O recorrente afirma que sua filha, na condição de arquiteta responsável pelo acompanhamento da obra, teria adquirido os materiais em seu próprio nome, sustentando ainda que parte significativa dos pagamentos relativos à mão de obra ocorreu em espécie. Essas alegações, contudo, permanecem desacompanhadas de qualquer elemento objetivo de confirmação. Não foram apresentados comprovantes contemporâneos de pagamento, documentos complementares aptos a demonstrar o efetivo desembolso dos valores, registros contábeis, contratos de execução da obra, fotografias contemporâneas, laudos técnicos ou qualquer outro meio de prova capaz de estabelecer o indispensável nexos entre os gastos invocados e o patrimônio jurídico do recorrente.

Também merece registro o fato de que o Recurso Voluntário não veio acompanhado de qualquer elemento probatório novo. As razões recursais limitam-se,

essencialmente, a renovar as mesmas alegações já submetidas ao exame da Delegacia de Julgamento, sem enfrentar objetivamente as inconsistências probatórias apontadas pela fiscalização nem suprir as deficiências documentais expressamente destacadas na decisão recorrida.

Nessas circunstâncias, não se mostra possível reconhecer a incorporação dos alegados dispêndios ao custo de aquisição do imóvel, sendo relevante observar que não é pelo fato de que a legislação imponha forma específica de comprovação ou exija determinado meio de pagamento, mas porque os elementos produzidos nos autos revelam-se insuficientes para demonstrar que as despesas invocadas efetivamente integraram o patrimônio jurídico do recorrente e, conseqüentemente, possam produzir os efeitos tributários pretendidos.

A propósito, a orientação deste Conselho Administrativo de Recursos Fiscais mostra-se absolutamente convergente.

No Acórdão nº 2402-009.323, ao apreciar situação análoga, concluiu-se que somente podem integrar o custo de aquisição do imóvel os gastos comprovados por documentação hábil e idônea, incumbindo ao contribuinte conservar tais documentos enquanto não extinto o direito da Fazenda Nacional de proceder ao lançamento tributário. Assentou-se, ainda, que o ônus da prova acerca das benfeitorias realizadas incumbe integralmente ao alienante, não sendo suficiente a mera alegação de que os documentos deixaram de existir ou que as obras efetivamente ocorreram.

Nesse ponto recursal, sem razão o recorrente.

- Da aquisição do imóvel

Aduz o recorrente que o imóvel objeto da alienação teria sido adquirido em outubro de 1984, circunstância que lhe asseguraria o direito à aplicação do redutor previsto na legislação então vigente para a apuração do ganho de capital.

Para tanto, apresenta instrumento particular de cessão de direitos celebrado entre particulares, defendendo que referido documento seria suficiente para comprovar a data em que o bem teria ingressado em seu patrimônio.

Cumprindo observar, inicialmente, que a controvérsia não gravita em torno da validade civil do negócio jurídico celebrado entre particulares.

Não se discute se o contrato particular é válido ou inválido sob a ótica do Direito Civil, tampouco se produziu efeitos obrigacionais entre seus signatários.

Essa questão mostra-se absolutamente estranha aos limites objetivos da presente lide administrativa.

O que se examina é questão diversa, eis que discute-se se referido instrumento, considerado isoladamente, possui eficácia probatória suficiente para demonstrar, perante a

Fazenda Pública, fato jurídico apto a modificar a incidência do imposto sobre a renda mediante o reconhecimento de benefício fiscal.

No processo administrativo tributário, a Administração não está vinculada apenas à existência formal dos documentos produzidos pelas partes.

Sua atividade consiste na reconstrução dos fatos juridicamente relevantes para correta aplicação da legislação tributária.

Por essa razão, a valoração da prova não se limita à análise isolada de determinado documento, exigindo a apreciação crítica de todo o conjunto probatório constante dos autos. Especialmente, no caso concreto, em matéria de ganho de capital, essa exigência assume especial importância.

Nesse contexto, a data de aquisição do bem não constitui elemento meramente histórico da relação jurídica patrimonial, ao contrário, representa circunstância diretamente relacionada à definição do regime jurídico aplicável à tributação, influenciando a própria extensão da obrigação tributária quando a legislação condiciona determinados benefícios fiscais à antiguidade da aquisição.

Nessas hipóteses, o fato cuja demonstração se pretende produzir integra o próprio suporte fático da norma concessiva do benefício.

Consequentemente, sua comprovação deve revestir-se do mesmo grau de segurança exigido para qualquer outro elemento constitutivo da obrigação tributária.

É justamente sob essa perspectiva que deve ser analisado o instrumento particular apresentado pelo recorrente, eis que os documentos particulares possuem, por natureza, eficácia probatória predominantemente *inter partes*. Embora possam demonstrar a existência de relações obrigacionais entre seus signatários, sua utilização para produzir efeitos perante terceiros depende da análise do conjunto probatório em que se inserem. Não se trata de afirmar que o documento particular jamais possa produzir efeitos perante a Administração Tributária. Essa conclusão, além de juridicamente incorreta, não encontraria respaldo na própria jurisprudência deste Conselho.

Diversos precedentes do CARF admitem eficácia probatória a contratos particulares desacompanhados de registro público.

Todavia, essa eficácia jamais decorre exclusivamente da existência do documento. Ao contrário, resulta da convergência entre o contrato e outros elementos objetivos capazes de demonstrar, com elevado grau de segurança, a efetiva ocorrência do fato jurídico alegado. É o que ocorre nos julgamentos relativos a contratos particulares de mútuo.

Nessas hipóteses, o Conselho tem reiteradamente reconhecido a validade probatória dos instrumentos particulares porque eles se encontram corroborados por extratos bancários demonstrativos da efetiva circulação dos recursos, declarações fiscais compatíveis com a operação, registros contábeis, demonstração da capacidade financeira do mutuante, evolução

patrimonial coerente e demais elementos externos que, analisados conjuntamente, permitem concluir pela efetiva realização do negócio jurídico.

Em outras palavras, o contrato particular não constitui, por si só, a prova do fato jurídico. Representa apenas uma das peças integrantes de um conjunto probatório harmônico e convergente. A hipótese dos autos, entretanto, apresenta contornos absolutamente distintos. O recorrente pretende demonstrar fato ocorrido há aproximadamente vinte anos antes da constituição do crédito tributário, cuja comprovação repercute diretamente na incidência do imposto sobre a renda e na fruição de benefício fiscal legalmente previsto. Todavia, para esse fim, limita-se a apresentar instrumento particular desacompanhado de qualquer elemento independente de confirmação. Não há escritura pública contemporânea ao alegado negócio. Não existe matrícula imobiliária revelando aquisição compatível com a data invocada.

Somado a isso, não foram juntadas pelo recorrente certidões registrais, averbações cartorárias, documentos fiscais produzidos à época da alegada aquisição, comprovantes contemporâneos de recolhimento do imposto incidente sobre a transmissão, declarações patrimoniais ou qualquer outro elemento objetivo que permita conferir credibilidade externa ao documento particular.

Ao que se perlustra dos autos, toda a reconstrução histórica pretendida pelo recorrente está embasada em documento produzido no âmbito da esfera privada, cuja autenticidade temporal e cujo conteúdo permanecem desacompanhados de qualquer meio independente de corroboração. Essa circunstância impede que lhe seja atribuída eficácia suficiente para modificar os pressupostos fáticos considerados pela fiscalização. A conclusão torna-se ainda mais evidente quando se observa que o fato cuja demonstração se pretende produzir é extremamente remoto.

Dessarte, quanto maior o lapso temporal entre a ocorrência do fato jurídico e sua invocação perante a Administração Tributária, maior deve ser a consistência do acervo probatório destinado a comprová-lo, vez que é imperiosa a preservação da segurança jurídica, da estabilidade das relações tributárias e da confiabilidade dos elementos utilizados para reconstrução da realidade fática.

Ora, admitir que documento particular desacompanhado de qualquer confirmação externa seja suficiente para alterar, décadas depois, a data de aquisição de imóvel e, por consequência, reduzir a tributação incidente sobre o ganho de capital, equivaleria a admitir que fatos constitutivos de benefícios fiscais permanecessem indefinidamente sujeitos à disponibilidade documental exclusiva dos particulares, solução incompatível com a objetividade que deve orientar tanto a constituição quanto o controle da obrigação tributária.

Não se trata, portanto, de negar eficácia abstrata ao instrumento particular.

Tampouco se afirma que o registro público constitua requisito absoluto para sua consideração pela Administração Tributária.

O que se reconhece é situação muito mais restrita e aderente às circunstâncias do caso concreto: o instrumento particular apresentado pelo recorrente, desacompanhado de qualquer elemento independente de corroboração, revela-se insuficiente para infirmar a realidade fática apurada pela fiscalização e para demonstrar, com o grau de certeza exigido pelo ordenamento jurídico, a ocorrência do fato constitutivo do benefício fiscal pretendido.

Da alegada aquisição do imóvel em outubro de 1984

Quando determinado documento é invocado apenas para disciplinar relações jurídicas entre particulares, sua eficácia projeta-se no âmbito privado, onde predominam os princípios da autonomia da vontade e da liberdade contratual. Situação inteiramente diversa se estabelece quando esse mesmo documento passa a ser utilizado para produzir efeitos perante terceiro estranho à relação contratual, especialmente perante a Fazenda Pública, com o propósito de alterar os pressupostos fáticos da incidência tributária. Nessa hipótese, a análise deixa de se concentrar na validade do negócio jurídico para voltar-se à suficiência de sua força probatória perante quem não participou da contratação e não possui qualquer possibilidade de aferir, por conhecimento próprio, a efetiva ocorrência dos fatos narrados pelas partes.

É exatamente por essa razão que o ordenamento jurídico confere especial relevância aos mecanismos de publicidade e de autenticação dos negócios jurídicos que repercutem na esfera patrimonial.

A publicidade registral não constitui mera exigência burocrática destituída de finalidade prática. Ao contrário, representa instrumento essencial de segurança jurídica, destinado a conferir autenticidade, estabilidade e oponibilidade aos atos jurídicos perante terceiros. Por intermédio do registro público, o sistema jurídico cria um ambiente de confiança objetiva, permitindo que fatos juridicamente relevantes possam ser conhecidos, verificados e oponíveis erga omnes, circunstância que assume especial importância quando tais fatos passam a influenciar diretamente a incidência da tributação.

Em matéria de imposto sobre a renda incidente sobre ganho de capital, essa necessidade de certeza revela-se ainda mais intensa.

A tributação do ganho de capital decorre da realização de efetivo acréscimo patrimonial, apurado mediante confronto entre o valor da alienação e o custo de aquisição do bem. Consequentemente, qualquer circunstância capaz de alterar esse custo histórico — seja pela inclusão de benfeitorias, seja pelo reconhecimento de determinada data de aquisição apta a ensejar benefício fiscal — interfere diretamente na quantificação da obrigação tributária. Não se trata, portanto, de questão meramente acessória. Cuida-se de elemento integrante da própria hipótese de incidência do tributo.

Justamente por isso, o ordenamento não admite que fatos destinados a reduzir a carga tributária sejam demonstrados exclusivamente por documentos produzidos unilateralmente no âmbito privado, desacompanhados de qualquer elemento objetivo de confirmação.

No caso concreto, o recorrente não apresentou escritura pública contemporânea à alegada aquisição, matrícula imobiliária contendo registro compatível com a data afirmada, averbação correspondente perante o Cartório de Registro de Imóveis, comprovantes contemporâneos do recolhimento dos tributos incidentes sobre a transmissão, registros cadastrais, declarações fiscais produzidas à época dos fatos ou qualquer outro documento dotado de fé pública que permita conferir objetividade e credibilidade à narrativa construída na defesa.

Toda a tese recursal reside, exclusivamente, sobre instrumento particular firmado entre os próprios interessados, cuja autenticidade temporal e eficácia perante terceiros não se encontram corroboradas por absolutamente nenhum elemento externo ao próprio documento. Assim, não há como atribuir à documentação acostada o alcance pretendido pelo recorrente.

Convém registrar, inclusive, que essa conclusão não se mostra incompatível com a jurisprudência consolidada deste Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.

É verdade que existem diversos precedentes desta Casa reconhecendo eficácia probatória a instrumentos particulares não registrados, especialmente em matéria de contratos de mútuo. Todavia, uma análise mais cuidadosa desses julgados evidencia que a conclusão neles alcançada não decorre da simples aceitação do contrato particular como prova suficiente do fato jurídico discutido. Ao contrário, o que levou o CARF a reconhecer a eficácia desses instrumentos foi precisamente a existência de um conjunto probatório consistente e convergente, formado por elementos objetivos capazes de demonstrar, com elevado grau de segurança, a efetiva realização do negócio jurídico. Nesses casos, o contrato particular jamais foi considerado prova isolada. Sua força persuasiva decorreu da concordância com extratos bancários, demonstrações contábeis, declarações fiscais, capacidade financeira das partes, movimentação patrimonial e demais elementos independentes que evidenciavam a efetiva circulação dos recursos mutuados.

A hipótese ora examinada apresenta contornos inteiramente diversos.

Não existe qualquer elemento probatório externo que confira credibilidade ao instrumento particular apresentado pelo recorrente. Não há convergência entre diferentes meios de prova. Não há confirmação registral. Não há documentação pública contemporânea. Não há sequer indícios objetivos produzidos por terceiros que permitam concluir que a aquisição do imóvel efetivamente ocorreu na data alegada. O contrato particular permanece absolutamente isolado dentro do conjunto probatório, circunstância que inviabiliza sua utilização para alterar elemento essencial da incidência tributária.

Essa distinção é suficiente para afastar qualquer tentativa de aproximação entre os precedentes relativos aos contratos de mútuo e a presente controvérsia. Enquanto naqueles casos o documento particular constitui apenas uma peça de um conjunto probatório robusto e harmônico, aqui ele representa a única prova produzida para modificar fato jurídico cuja

repercussão tributária é extremamente significativa. E justamente por estar desacompanhado de qualquer elemento independente de confirmação, revela-se insuficiente para produzir os efeitos pretendidos perante a Fazenda Pública.

Em última análise, admitir que um instrumento particular, mantido exclusivamente na esfera privada e desacompanhado de qualquer mecanismo de publicidade ou de confirmação objetiva, pudesse, por si só, alterar a data de aquisição de imóvel para fins de fruição de benefício fiscal significaria admitir que fatos capazes de reduzir a incidência tributária permanecessem inteiramente sujeitos à disponibilidade unilateral dos particulares, em manifesta afronta aos princípios da segurança jurídica, da igualdade tributária e da própria indisponibilidade do crédito tributário.

Por essas razões, a decisão recorrida merece ser mantida, eis que apreciou corretamente a matéria ao concluir que o documento apresentado não possui força probatória suficiente para demonstrar, perante a Fazenda Pública, a alegada aquisição do imóvel em outubro de 1984, permanecendo íntegra, por conseguinte, a apuração do ganho de capital realizada pela fiscalização.

Importa registrar que a conclusão ora adotada não decorre da atribuição de maior valor abstrato aos atos praticados pela Administração Tributária em detrimento das alegações do contribuinte.

Decorre, simplesmente, da distribuição do ônus probatório estabelecida pelo próprio ordenamento jurídico.

A fiscalização demonstrou objetivamente a alienação do imóvel pelo valor de R\$ 90.000,00, identificou o custo de aquisição regularmente declarado pelo próprio contribuinte, confrontou a documentação apresentada com sua movimentação financeira e apurou, de forma motivada, o ganho de capital correspondente.

Em sentido contrário, o recorrente permaneceu sem demonstrar, mediante prova robusta e idônea, a efetiva realização das despesas de reforma às suas expensas ou a aquisição do imóvel em data apta a ensejar a incidência do redutor legal.

Nessas circunstâncias, inexistindo erro de direito na decisão recorrida e ausente qualquer alteração do panorama probatório em sede recursal, impõe-se a manutenção integral do lançamento, porquanto corretamente constituído em conformidade com a legislação tributária aplicável e com a realidade fática demonstrada nos autos.

- Conclusão

Face ao exposto, conheço do recurso voluntário para, no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

ACÓRDÃO 2102-004.493 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA

PROCESSO 10803.000014/2009-88

Carlos Eduardo Fagundes de Paula

DOCUMENTO VALIDADO