IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

# BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1984 — N. 88

## XI ENCONTRO: EXTRAORDINÁRIO SUCESSO EM BRASÍLIA

Quase 400 participantes e acompanhantes viveram uma experiência inesquecível. Não se mede o êxito de um congresso apenas por números, frios e discretos: o IRIB, por todos os seus mais de 1.000 filiados, orgulha-se do altíssimo nível dos trabalhos desenvolvidos, reconhecido pelas mais altas autoridades dos três Poderes. Basta lembrar as palestras e debates, com a presença ativa de representantes do BNH, do Presidente e

*Um grande momento do XI ENCONTRO: presente à 5.ª Grande Comissão, o Sr. Ministro para Assuntos Fundiários, General Danilo Venturini (ao alto), fala aos participantes, tendo ao lado a Mesa Diretora do órgão designado para coordenar os estudos da problemática da titulação e do registro de imóveis rurais: Lamana Paiva (Catuipe, RS), Presidente; Dimas Pedrosa (Correntes, PE) e Vivaldo Rego (Porto Seguro, BA).*

toda a cúpula dirigente do INCRA, e até de um ilustre e prestigioso Ministro de Estado, o General Danilo Venturini. Presentes estiveram, demonstrando igualmente seu apoio ao Instituto, o Governador do Distrito Federal, Presidentes e Desembargadores de vários Tribunais de Justiça, parlamentares, juízes de direito, promotores, advogados.

Foram cinco dias de proveitosos estudos e intercâmbio de experiências, oportunidade para esclarecer as dúvidas, em ambiente fraternal e amigo. Plenamente aprovada a iniciativa de se realizarem dois Seminários especializados, um sobre temas urbanos, outro sobre temas rurais, sempre com a lotação completa, ao mesmo tempo em que as grandes Comissões movimentavam concorridas sessões plenárias.

A parte social não foi esquecida; muito ao contrário, foi intensa e variadíssima. Participantes e acompanhantes tiveram o ensejo de viver as alegrias do jantar de congraçamento e boas-vindas, o coquetel na pérgola da piscina do Hotel Nacional (no segundo dia), os queijos e vinhos no "foyer" do Teatro Nacional, depois do concerto da Banda Sinfônica de Brasília, especial para os congressistas do IRIB, além da festa de despedida e confraternização no Iate Clube, com pratos típicos das diversas regiões do País, os quatro eventos com música ao vivo. Houve ainda excursões em ônibus, com guias, "Brasília monumental" e visita ao Memorial JK. Para acompanhantes, excursão pela cidade e visita ao Catetinho, ao Itamarati e Congresso Nacional, ao Parque da Cidade, ao Conjunto Nacional Brasília, com desfile de modas; compras no Parkshopping, chá-desfile no Clube Naval, e muitas, muitas promessas de reencontro, no dia 12 de outubro de 85, em Recife!

O sonho da Comissão Organizadora do XI ENCONTRO tornou-se radiosa realidade. Muito obrigado a Léa Emília Braune Portugal e a todos que a ajudaram a fazer o que parecia impossível.

# CND DO IAPAS: REVOGADA A ORDEM DE SERVIÇO 98, DE 9-11-82

O BOLETIM 68, de janeiro de 1983, publicou na íntegra o texto da OS 98/82 do IAPAS.

A Orientação de Serviço 5, de 30.9.83, não publicada em Diário Oficial, reproduz, quase na íntegra, a OS 98. Pequenas modificações introduzidas, porém, oferecem interesse, por sua importância (especialmente os itens 2, II, e 25.1).

Passou a ser exigida a apresentação da CND quando da **averbação**, no Registro de Imóveis, da construção do prédio ou unidade imobiliária e não, como anteriormente, quando da sua alienação ou oneração. A CND deverá também ser apresentada pelo proprietário de imóvel rural, nas mesmas condições.

Decidimos divulgar o texto completo do documento, para informação de nossos leitores.

### ORIENTAÇÃO DE SERVIÇO

O Secretário de Arrecadação e Fiscalização, no uso das atribuições que lhe confere o art. 83, item III, do Regimento Interno do IAPAS, aprovado pela Portaria MPAS 1.132, de 29.6.78,

Considerando o disposto no Decreto-lei 2.038, de 29.6.83, que modifica disposições do Decreto-lei 1.958, de 9.9.82, resolve:

1. Alterar o formulário "Certidão Negativa de Débito (CND)", modelo SAF-22, com as respectivas especificações — Anexo I, e aprovar o gráfico de seqüência do trabalho — Anexo II, e o fluxo da rotina — Anexo III.

1.1. O formulário, a ser adquirido no comércio, será composto de duas vias, correspondendo a primeira à própria Certidão e a segunda ao Pedido de Certidão Negativa de Débito (PCND).

1.2. A prova para impressão do formulário será previamente submetida à homologação do Secretário Regional de Arrecadação e Fiscalização, o qual, se atendidas as especificações, registrará no verso do modelo a expressão "aprovo", seguindo-se data, assinatura e carimbo.

EXIGIBILIDADE

2. A CND é documento de apresentação obrigatória para os seguintes casos:

I — das empresas em geral:

a) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a eles relativos;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel incorporado ao ativo imobilizado de empresa, desde que de valor superior a 1.500 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN);

c) no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de atos relativos a baixa de firma individual, redução de capital social ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil, sem prejuízo do disposto no art. 10 da Lei 6.939, de 9.9.81;

II — dos construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil, quando da averbação, no Registro de Imóveis, da construção de prédio ou unidade imobiliária.

3. Na hipótese do inciso II do item 2, a prova de inexistência de débito do construtor ou responsável pela execução da obra será exigida apenas em relação ao imóvel objeto da averbação, sendo suficiente, se for o caso, uma única CND para todas as unidades abrangidas.

4. A prova de inexistência de débito, na situação prevista no inciso II do item 2, será feita independentemente da certidão apresentada no Registro de Imóveis por

ocasião do registro do memorial de incorporação (Lei 4.591, de 16.12.64).

5. A CND, quando exigível, só o será com relação às contribuições devidas pela dependência da empresa do local onde se situar o objeto da transação.

5.1. Se naquela localidade a empresa não exercer qualquer atividade, a CND será exigível com relação às contribuições devidas por sua matriz.

6. É dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do inteiro teor da CND, formalizando-se o cumprimento da obrigação, unicamente, pela referência ao número da CND e à data da emissão.

7. Não será exigida a apresentação de CND para:

a) a operação em que for outorgante a União, Distrito Federal, Estado, Território, Município e demais pessoas de direito público interno sem finalidade econômica;

b) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato, que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já tenha sido apresentada a Certidão;

c) a transação imobiliária realizada por empresa que exerce a atividade de comercialização de imóveis, desde que o imóvel negociado não faça parte do seu ativo permanente, fato a ser declarado sob responsabilidade civil e criminal e que deverá constar do registro respectivo;

d) a constituição de garantia para a concessão de crédito rural em todas as suas modalidades, pelas Instituições de crédito públicas e privadas, desde que o produtor rural não industrialize seus produtos, não efetue vendas a consumidor, no varejo, nem a adquirente domiciliado no exterior, para tanto bastando o registro, no ato ou instrumento, de declaração do produtor, feita sob as penas da lei, de que não é responsável pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural;

e) a averbação prevista no inciso II do item 2, quando se tratar de imóvel cuja construção tenha sido terminada antes de 22 de novembro de 1966, data de início de vigência do Decreto-lei 66, de 21.11.66;

f) a averbação de construção residencial unifamiliar, destinada a uso próprio, com área construída não excedente de 70 metros quadrados, executada ou reformada sem mão-de-obra assalariada, na forma como dispõe o Decreto-lei 1.976, de 20.12.82, bastando que do registro conste a declaração, sob as penas da lei, de que o imóvel objeto da averbação se enquadra nas condições estabelecidas no Decreto-lei 1.976/82.

## PRAZO DE VALIDADE

8. O prazo de validade da CND será de seis meses, contado da data de sua emissão.

## INTERVENIÊNCIA

9. É facultado ao IAPAS intervir em instrumento para o qual haja exigência da Certidão Negativa de Débito, a fim de autorizar sua lavratura, desde que o débito seja pago no ato ou fique assegurado o seu pagamento mediante confissão de dívida com oferecimento de garantia suficiente.

10. Na hipótese de vinculação das parcelas do preço do bem a ser negociado a prazo pela empresa, será dada, mediante interveniência, autorização do IAPAS para a outorga de instrumento em que se estipule o pagamento do débito da empresa no ato, ou apenas parte no ato e o restante em parcelas ou prestações do saldo do preço do bem a ser negociado pela empresa, com vinculação ao cumprimento das obrigações assumidas na confissão de dívida desta perante a previdência social.

## RECEBIMENTO E EMISSÃO

11. Recebido o formulário devidamente preenchido pelo contribuinte, será atribuído um número de Protocolo específico para Certidões, de série renovável anualmente, a ser aposto no campo 01 da CND e do PCND.

12. A Certidão será expedida, sem emendas e rasuras, pelo setor local de Arrecadação ou, se for o caso, pela Coordenadoria Regional de Arrecadação ou de Arrecadação e Dívida Ativa.

13. A CND não indicará a finalidade para a qual foi emitida e nem ficará sujeita à obrigatoriedade de sua apresentação apenas no original, salvo na hipótese do inciso II do item 2.

14. As Representações Locais poderão ser utilizadas na intermediação da expedição de Certidão Negativa de Débito.

14.1. No caso, o formulário, devidamente preenchido, será encaminhado, pelo meio mais rápido de comunicação, ao setor de Arrecadação da Agência que jurisdicionar o município do requerente.

14.2. A Certidão emitida será encaminhada à Representação Local, por intermédio de memorando.

15. Os PCND relativos às Certidões expedidas serão arquivados, em ordem numérica, no setor emitente.

## ISENÇÃO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

16. Para efeito de isenção da responsabilidade solidária, na forma como dispõe o § 2.º do art. 79 da Lei 3.807/60, na redação dada pelo art. 1.º da Lei 5.890/73, deverá ser expedida CND sempre que requerida, se comprovada a inexistência de débito, sendo assinalada no formulário a primeira quadrícula do campo 04 e identificado o imóvel respectivo.

17. Exclui-se da responsabilidade solidária referida no item anterior o adquirente de prédio ou unidade imobiliária quando realizar operação com empresa de comercialização ou com incorporador de imóveis, desde que o respectivo memorial de incorporação tenha sido regularmente registrado no cartório imobiliário competente, na forma prevista na Lei 4.591/64, ficando o incorporador solidariamente responsável com o construtor do imóvel pelas contribuições previdenciárias, em consonância com o disposto no art. 4.º do Decreto-lei 1.958/82.

17.1. Em face da disposição a que se refere o item, quando o adquirente de prédio ou unidade imobiliária requerer CND e comprovar, com certidão do Cartório do Registro de Imóveis, que se trata de imóvel objeto de incorporação regularmente registrada, na forma da Lei 4.591/64, a CND será expedida, providenciando-se, em seguida, Requisição de Diligência para fins de fiscalização do responsável pelo recolhimento das contribuições.

17.1.1. A certidão do Cartório do Registro de Imóveis será grampeada ao PCND.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

18. Quando o contribuinte apresentar CND referente a obra terminada, sem que o documento tenha sido utilizado no seu prazo de validade, será expedida nova CND, quando requerida, sem quaisquer outras exigências ou formalidades, ficando o documento vencido anexado ao PCND.

19. A CND, para a construção civil particular, será expedida com base na

"Declaração de Proprietário de Obra (DPO)", modelo SAF-1, devidamente homologada, até que a SAF altere a atual forma de comprovação dos recolhimentos.

20. No caso de construção parcial, a CND deverá ser expedida com expressa menção da fase em que se encontra a obra.

21. Quando se tratar de unidade pré-fabricada será exigida também, para a expedição da CND, a apresentação da Nota Fiscal de vendas, onde deverá ser averbada a matrícula atribuída e o número da certidão, dispensada a exigência caso se trate de conjunto habitacional.

22. O condômino, integrante de condomínio imobiliário residencial ou comercial, de construção vertical ou horizontal, poderá obter a CND relativa à sua unidade particularizada, observados os procedimentos adiante indicados.

22.1. O PCND será preenchido pelo condômino com a matrícula (código 7) e a especificação da unidade respectiva, após o que será encaminhado pelo setor de Arrecadação à Região Fiscal competente.

22.2. O PCND terá tratamento prioritário e será distribuído à Fiscalização para que estabeleça contato com o interessado, que deverá apresentar:

a) instrumento público pelo qual possa comprovar os direitos de posse sobre a unidade;

b) escritura da convenção do condomínio registrada em Cartório ou documento equivalente, pelo qual se possa apurar as partes comuns da construção.

22.3. Identificado o débito global da construção e apurada a cota-parte correspondente à unidade considerada, a Região Fiscal transmitirá a informação, de imediato, ao Órgão Local, que emitirá GR-7 no valor da contribuição a ser recolhida pelo requerente, registrando, no campo Empresa, a identificação do Condomínio e da unidade respectiva.

22.4. Quitada a GR-7, o setor de Arrecadação expedirá a CND requerida, observadas as rotinas específicas do Sistema de Débitos ou os procedimentos relativos a débitos não levantados.

23. Para a emissão da Certidão Negativa de Débito somente será exigida relação das guias de recolhimento das contribuições previdenciárias dos seis últimos meses.

23.1. A relação, a ser preenchida no anverso do PCND, discriminará, por competência, data de recolhimento, valor autenticado e dados do agente arrecadador.

23.2. Caso exista mais de uma GR para a competência, registrar a de maior valor.

23.3. Nos meses em que não houver recolhimentos por não ter tido a empresa empregados a seu serviço, deverá ser consignado no campo 05 do PCND, após mês/ano, a expressão **sem empregados.**

24. Após a expedição da CND, os dados relacionados serão conferidos com os registros internos de arrecadação no setor de Informações Microfilmadas (SIM), mediante preenchimento do formulário "Pedido de Informações Microfilmadas (PIM)".

24.1. Na conferência a que se refere o item, terão caráter preferencial os PCND que envolverem recolhimentos médios mensais superiores a 30 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN).

25. O proprietário de imóvel rural, pessoa física, mesmo que produtor e empregador rural, não está sujeito à apresentação de CND para os fins previstos no inciso I do item 2 desta OS, desde que não industrialize seus produtos, não efetue vendas a consumidor, no varejo, nem a adquirente domiciliado no exterior, bastando o registro, no ato ou instrumento, de declaração feita sob as penas da lei, de que não é responsável pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural.

25.1. A CND será exigível de proprietário de imóvel rural na hipótese de averbação, no Registro de Imóveis, de prédio ou unidade imobiliária, conforme dispõe o inciso II do item 2.

## DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

26. As Secretarias Regionais de Arrecadação e Fiscalização, diretamente ou por intermédio das Secretarias Regionais de Administração, farão ampla divulgação junto às tipografias sobre as alterações introduzidas na CND.

27. O formulário atualmente em uso continuará a ser utilizado até que se esgotem os estoques existentes, devendo ser inutilizada a expressão "Primeira Alienação do Imóvel a seguir identificado", impressa após a primeira quadrícula do campo 04 da CND, e consignado, logo em seguida, "Averbação do Imóvel a seguir identificado".

28. Esta Orientação de Serviço entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas a Ordem de Serviço IAPAS/SAF 98, de 9.11.82, e demais disposições em contrário.


IRIB

*INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL*

**Diretoria:** Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 2º Secretário, Nélson Lobo (SP); 1º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli, (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

***BOLETIM DO IRIB***

*SETEMBRO DE 1984 — N. 88*

**Diretor Responsável:** Adolfo Oliveira.

**Redação:** Maria Helena Leonel Gandolfo.

**Editor:** Arnaldo Malheiros.

**Sede:** Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.