



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

Erro: Origem da
referência não
encontrada

Fls. 2

Solução de Consulta nº 363 - Cosit

Data 17 de dezembro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL FINANCIADA OU COM MÚLTIPLOS PROPRIETÁRIOS. AVERBAÇÃO. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO.

Deve ser exigida a apresentação de CND ou CPEND para averbação de obra executada com recursos do sistema financeiro ou quando a obra e/ou seu proprietário não atender qualquer das condições do art. 370, I, da IN RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009,

A declaração a que se refere o § 1º do art. 383-A da IN RFB nº 971, de 2009, pode ser aceita para averbação de obra titularizada por mais de uma pessoa física, desde que cada co-proprietário declare que ele individualmente e a obra como um todo atendem as condições do art. 370, I, dessa IN.

A dispensa da CND não se aplica quando o interessado possuir outro imóvel, edificado ou não.

Dispositivos Legais: IN RFB nº 971, de 2009, artigos 370, inciso I, 383-A, § 1º, 383-B, §§ 2º e 3º.

Relatório

O titular do Registro de Imóveis acima identificado dirige-se a esta Secretaria da Receita Federal do Brasil para formular consulta acerca das situações em que é dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos para averbação de obra no Registro de Imóveis.

2. Inicialmente, menciona o art. 370 da IN RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, que descreve as situações nas quais nenhuma contribuição é devida em relação à obra de construção civil. Porém, dirige a consulta para a obra que se enquadre no inciso I do referido artigo, que assim dispõe:

Art. 370. *Nenhuma contribuição social é devida em relação à obra de construção civil que atenda às seguintes condições:*

I - o proprietário do imóvel ou dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção seja:

- a) residencial e unifamiliar;*
- b) com área total não superior a 70m² (setenta metros quadrados);*
- c) destinada a uso próprio;*
- d) do tipo econômico ou popular; e*
- e) executada sem mão-de-obra remunerada;*

2.1 Colaciona o § 10 do art. 383 e o inciso VII do art. 407, da mesma IN, vigentes na data da consulta, que dispensavam a CND para fins de averbação de obra de construção civil que, além de outras condições, tenha sido executada sem mão-de-obra remunerada, bastando, para tal fim, que o interessado apresente declaração que ele e o imóvel atendem as condições do transcrito inciso I do art. 370. Contudo, o consulente tem dúvida em face das ressalvas contidas no final dos referidos dispositivos que dizem respeito às obras executadas com recursos do sistema financeiro.

3. Questiona ainda se a declaração a que se refere o § 10 do art. 383 é suficiente para fins de averbação da obra quando esta é titularizada por mais de um proprietário, bem assim quando “o proprietário ou dono da obra figura como proprietário de outro imóvel, seja residencial, comercial, rural ou terreno urbano sem construção”

Fundamentos

4. Durante a tramitação da presente consulta sobreveio relevante alteração nas normas relativas à comprovação da inexistência de débito, inclusive com a revogação dos dispositivos citados na consulta e sua substituição, conforme segue.

4.1 Os atos que veicularam essas alterações são os seguintes:

Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014

Portaria MF nº 358, de 09 de setembro de 2014

Portaria PGFN/RFB nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, alterada pela Portaria PGFN / RFB nº 1821, de 17 de outubro de 2014

Instrução Normativa RFB nº 1.505, de 31 de outubro de 2014

5. A IN RFB nº 1.505, de 2014, revogou, entre outros dispositivos, o § 10 do artigo 383, e os artigos 406 e 407 da IN RFB nº 971, de 2009, citados na consulta, além de acrescentar-lhe os artigos 383-A a 383-C, dos quais se transcreve os seguintes excertos:

Art. 383-A. A autoridade responsável por órgão de registro público exigirá, obrigatoriamente, a apresentação de CND ou de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND) referente a obra de construção civil, nas seguintes hipóteses:

I - do proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica, quando da averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis, exceto no caso previsto no inciso I do caput do art. 370, observado o disposto nos §§ 2º e 3º do art. 383-B; e

II - do incorporador, na ocasião da inscrição de memorial de incorporação no Registro de Imóveis.

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput do art. 370, deverá ser apresentada, no cartório de registro de imóvel, declaração, sob as penas da lei, assinada pelo proprietário ou dono da obra pessoa física, de que ele e o imóvel atendem às condições ali previstas.

(...)

“Art. 383-B. A CND ou a CPEND cuja finalidade seja averbação de edificação no Registro de Imóveis será expedida depois da regularização da obra nos termos previstos neste Capítulo, na forma definida nos Anexos XIV ou XV, observado o disposto na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014.

(...).

§ 2º No caso de solicitação de CND para obra de construção civil executada com recursos do sistema financeiro que atenda as condições previstas nas alíneas “a” a “d” do inciso I do caput do art. 370, para fins de comprovação da execução da obra sem utilização de mão de obra remunerada e liberação da CND sem cobrança de contribuições previdenciárias, o responsável deverá apresentar o contrato de financiamento.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º, constando no contrato de financiamento verba destinada a pagamento de mão de obra, a CND será liberada depois da regularização das contribuições apuradas mediante a aferição indireta, com emissão de ARO.

5.1 O enunciado do art. 383-A, combinado com o seu inciso I (que corresponde à antiga redação dos inciso II do revogado artigo 406), evidencia a obrigatoriedade da apresentação da CND para averbar edificação no Registro de Imóveis. Essa exigência é dispensada apenas para as obras que atendam o inciso I do art. 370, desde que não tenham sido financiadas com recursos do sistema financeiro.

5.2 Portanto a dispensa da CND constitui excepcionalidade e como tal deve ser interpretada restritivamente.

5.3 Nestas condições, por força do inciso I do art. 370 da IN RFB nº 971, de 2009, a dispensa da CND não se aplica quando o interessado possuir outro imóvel. Observe-se que esta norma não diz possuir outra residência, mas apenas outro imóvel, sendo irrelevante, portanto, se este é residencial, comercial ou rural, edificado ou não, no mesmo ou em outro município.

5.4 Consoante se extrai dos §§ 2º e 3º do art. 383-B (que correspondem à antiga redação dos §§ 5º e 6º do revogado artigo 406), a dispensa de CND para as obras que atendem as condições do inciso I do art. 370 não se aplicará se a obra foi “*executada com recursos do sistema financeiro*“. Neste caso, o interessado deverá apresentar à RFB o contrato de financiamento e, salvo a existência de outro impedimento, a CND será liberada sem cobrança

de contribuição se o financiamento não incluir parcela destinada ao pagamento da mão-de-obra, e com recolhimento de contribuição apurada mediante a aferição indireta, com emissão de ARO, no caso do contrato prever parcela destinada ao pagamento da mão-de-obra.

6. Quanto ao questionamento a respeito da obra que pertence a mais de um titular, a legislação não faz qualquer restrição, sendo até mais verossímil que a obra tenha sido edificada por seus próprios donos e sem o concurso de mão-de-obra remunerada, portanto, desde que a obra como um todo e cada um dos co-proprietários individualmente preencha as condições do inciso I do art 370 da citada IN e o declarem na forma do § 1º do art. 383-A dessa mesma IN, poderá ser dispensada a apresentação da Certidão para a respectiva averbação, exceto se a construção foi executada com recursos do sistema financeiro.

Conclusão

7. Com base no acima exposto, responde-se à consultante que:

a) Deve ser exigida a apresentação de CND ou CPEND para averbação de obra executada com recursos do sistema financeiro, tendo ou não parcela destinada ao pagamento de mão-de-obra, ou, quando a obra e/ou seu proprietário não atender qualquer das condições do art. 370, inciso I, da IN RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009.

b) A declaração a que se refere o § 1º do art. 383-A da IN RFB nº 971, de 2009, pode ser aceita para averbação de obra titularizada por mais de uma pessoa física, desde que cada co-proprietário firme declaração de que ele individualmente e a obra como um todo atendem as condições do art. 370, inciso I, da mesma IN.

c) A dispensa da CND não se aplica quando o interessado possuir outro imóvel residencial, comercial ou rural, edificado ou não, no mesmo ou em outro município.

À consideração superior.

Assinado digitalmente
LUIZ VALMOR MILANI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Contribuições Previdenciárias, Normas Gerais, Sistematização e Disseminação - Copen.

Assinado digitalmente
JOSE FERNANDO HUNNING
Auditor-Fiscal da RFB - Chefe Substituto da Divisão de Tributação

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

Assinado digitalmente
MIRZA MENDES REIS

Auditor-Fiscal da RFB – Coordenador da Copen

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao consulente.

Assinado digitalmente

FERNANDO MOMBELLI

Auditor-Fiscal da RFB – Coordenador-Geral da Cosit