



Imóveis irregulares por falta de Habite-se e a Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS

É comum que proprietários de imóveis construídos há muitos anos não possuam o 'Habite-se', que é uma autorização específica do Município a qual expressa estar o imóvel apto para que nele se possa residir. Em razão disto, muitos imóveis estão registrados nos Cartórios de Imóveis das respectivas cidades como meros terrenos. E toda esta situação dificulta demasiadamente a transferência da propriedade, com impacto, inclusive, no preço de uma operação de venda e compra. Mesmo uma doação com usufruto, no caso de um planejamento sucessório, irá encontrar problemas em razão da falta de 'Habite-se', ausência esta que impede a atualização da matrícula com a inserção da construção. Ocorre que para obter o referido 'Habite-se' é preciso requerê-lo junto à Secretaria de Habitação da Prefeitura, anexando-se a Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS da obra, para comprovar que não restaram débitos previdenciários daqueles que nela trabalharam. É aqui que

começa uma discussão interessante que cunhou a Súmula Vinculante n. 8 da Suprema Corte, que, vencendo posicionamento da Receita Federal, diminuiu de 10 para 5 anos a possibilidade do Estado cobrar débitos previdenciários. Assim, se a construção foi terminada há mais de 5 anos, basta comprovar o início e o término da obra antes desta data, o que pode ser feito, nos termos da Instrução Normativa RFB 971/2009, Art. 390, juntando-se, *por exemplo*, para demonstrar o início da obra, comprovantes de ligação de água e de luz, e, para provar o término da obra, um dos respectivos comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em que conste a área da edificação. O procedimento é burocrático, envolvendo outros documentos e registros, como DISO, CEI e assinatura de engenheiro responsável, mas não é impossível, e, sim, extremamente necessário para regularizar o imóvel.



por Rafael De Conti | Advogado
da De Conti Consultoria Jurídica & Advocacia
(www.decontilaw.com.br)