



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

São Paulo, 08 de novembro de 2011

OF-IRIB/FJRS-P-244/2011

Vossa Senhoria
Sr. Jorge Fontes Hereda
DD. Presidente da Caixa Econômica Federal
Caixa Econômica Federal
SBS, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília/DF

Senhor Presidente,

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, entidade que congrega os registradores imobiliários deste País, vem à presença de Vossa Senhoria sugerir a alteração da redação dos contratos firmados por esta entidade, no que diz respeito à cláusula referente à comprovação de inexistência de débitos previdenciários.

De acordo com o art. 47, da Lei nº 8.212/91, a exigência da prova de quitação previdenciária, nas alienações e onerações, é dirigida à empresa, assim considerada a sociedade e a firma individual, nos termos do art. 15 da mesma lei. Contudo, o legislador a ela equipara, como consta do art. 15, parágrafo único, da mesma lei e do art. 12, do Decreto nº 3.048/99, a pessoa física considerada contribuinte individual, em relação a quem lhe presta serviço, além de outras que são empregadoras ou produtoras rurais, as quais também estão obrigadas a exibir a aludida prova nas situações previstas, dispensadas, por via de consequência, as que não exerçam atividade que as leve à tal equiparação.

Atualmente, os contratos redigidos pela Caixa Econômica Federal - CEF trazem a seguinte expressão:

“Declaram ainda, não estarem vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais, caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND.”

Nota-se, diante da transcrição acima, que a redação adotada não expressa com clareza o enquadramento dos vendedores ou devedores fiduciários no regime da Previdência Social ou, se em seu nome, constam débitos previdenciários, pois o texto questionado emprega o termo “caso contrário”, gerando incerteza quanto à inexistência de débitos previdenciários por parte dos vendedores ou devedores fiduciários.



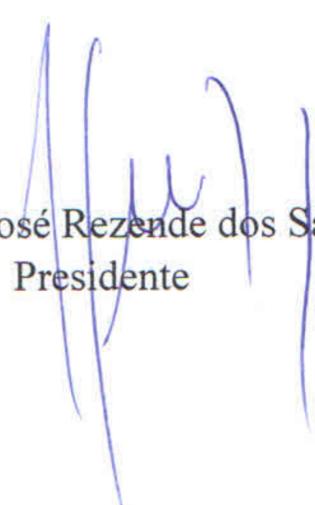
Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

O Oficial de Registro de Imóveis possui, dentre suas atribuições, a fiscalização do recolhimento de tributos municipais, estaduais e federais que digam respeito ao negócio jurídico celebrado. Neste ponto, não se admite a mera suposição de recolhimento ou inexistência de débitos, devendo ela ser comprovada mediante a apresentação de documentos aptos para esta finalidade ou de declaração firmada pela parte que é livre da exigência por não ser empregadora nem produtora rural. Ausente a comprovação por meio de documentos oficiais, a declaração neste sentido é de responsabilidade do declarante, que responderá civil e criminalmente caso haja falsidade nas informações prestadas. No caso específico das declarações inseridas nos contratos celebrados pela CEF, tem-se a contradição do alegado, eis que transfere-se a responsabilidade imputada ao declarante diretamente aos Registradores Imobiliários, no momento da adoção do termo “caso contrário” e ensejando a devolução dos títulos apresentados.

Considerando, pois, que não cabe à CEF nenhuma responsabilidade na declaração em apreço, justamente como acontece com os notários, sugerimos que a redação da declaração questionada seja clara no sentido de demonstrar que o contratante não se encontra vinculado a previdência social como empregador ou produtor rural, quando, evidentemente, assim ele afirmar. Tal modificação evitará a apresentação, por parte do contratante, de outro documento informando a sua não vinculação à Previdência Social, agilizando e facilitando o processo de registro destes contratos.

Antecipadamente, agradecemos a atenção dispensada, oportunidade em que, o Instituto, por intermédio de minha pessoa, apresenta a Vossa Senhoria expressões de elevado apreço e consideração.

Respeitosamente,


Francisco José Rezende dos Santos
Presidente