

12) SITUAÇÕES ESPECIAIS

As situações abaixo elencadas, trazem os procedimentos para regularizar a obra construída parcialmente ou inacabada, bem como explanam o prazo decadência das contribuições previdenciárias.

12.1) Da Regularização da Construção Parcial:

Neste tipo de regularização efetua-se o enquadramento pela área total do projeto, submetida a aplicação dos redutores, apurando-se as contribuições proporcionalmente à área já construída, constante dos habite-se parciais ou documentos equivalentes emitidos.

Ressalte-se que teremos alguns procedimentos distintos:

- a) será aproveitado para conversão em área regularizada, os artigos 445 a 448 da IN SRP nº 03/05 (de acordo com o item anterior), e somente a remuneração de mão-de-obra compreendidas entre a data de início da obra e a data de expedição de um dos seguintes documentos: habite-se parcial, certidão da prefeitura municipal, planta ou projeto aprovados, termo de recebimento de obra ou outro documento oficial expedido por órgão competente;
- b) a soma das áreas proporcionais regularizadas, calculadas na forma acima, será deduzida da área efetivamente construída constante de um dos citados documentos, resultando a área proporcional a regularizar;
- c) o espaço proporcional a ser regularizado será dividido pela área total do projeto (e se necessário com a aplicação dos redutores), e esse quociente será multiplicado pelo valor da RMT, calculada para o CUB (da datado cálculo), e, observando-se o que dispõe os artigos 445 a 448 da referida Instrução, resultando na remuneração a regularizar;
- d) sobre a remuneração a regularizar serão aplicadas as alíquotas das contribuições previdenciárias e de outras entidades e fundos;
- e) nas regularizações parciais subseqüentes, serão aplicados os critérios previstos anteriormente, e também serão considerados para fins de conversão em área regularizada, os recolhimentos advindos de aferições indiretas parciais;
- f) após cada regularização parcial, confrontar-se-á a obra executada com as remunerações de mão-de-obra, desde o início da obra até a data do último documento apresentado (previstos no subitem a).

Se o INSS apurar que a soma das áreas constantes dos documentos apresentados pelo sujeito ativo for menor do que a área total do projeto aprovado, será apurada essa diferença juntamente com a última regularização, ao final da obra.

A área parcialmente concluída comprova-se com a apresentação de habite-se parcial, planta ou projetos aprovados ou certidão específica, que esclareça o fato, emitido pelo órgão municipal competente.

Cada CND de obra parcial deverá mencionar apenas a área constante do documento, devendo-se registrar no cadastro da obra a área total do projeto e a área das CND parciais que forem sendo emitidas.

12.2) Da Regularização de Obra Inacabada

Neste caso, deverá ser solicitado ao responsável pela regularização da obra laudo de avaliação técnica de um profissional habilitado pelo CREA, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no qual seja informado o percentual da construção já realizada, em relação à obra total.

Esse percentual informado em laudo será utilizado para determinação da área que constará na CND de obra inacabada e que servirá de base para a apuração das respectivas contribuições, efetuando-se o enquadramento de acordo com a área total do projeto, e apurando-se as contribuições proporcionalmente à área correspondente à obra inacabada.

Na conclusão da obra, será regularizada a área resultante da diferença entre a área total do projeto e a da CND da obra inacabada, efetuando-se o enquadramento pela área total do projeto.

Na CND de obra inacabada, após o endereço da obra propriamente dito, deverá constar a expressão "obra inacabada".

12.3) Da Decadência:

O direito de a Previdência social apurar e constituir seus créditos extingue-se após 10 (dez) anos, contados a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o crédito poderia ter sido constituído.

A comprovação do início ou da conclusão da obra em período abrangido pela decadência cabe ao interessado. Essa comprovação, poderá ser feita com a apresentação de um dos documentos que tenham vinculação inequívoca à obra a seguir citados e seja contemporâneo do fato a comprovar:

- I - comprovantes de recolhimento das contribuições previdenciárias na matrícula CEI da obra;
- II - notas fiscais de prestação de serviços;
- III - recibos de pagamento a trabalhadores;
- IV - comprovante de ligação de água ou de luz;
- V - notas fiscais de compra de material nas quais conste o endereço da obra como local de entrega;
- VI - ordens de serviço ou autorizações para o início de obra, no caso de contratação com órgãos públicos;
- VII - alvará de concessão de licença para construção.

A comprovação do término da obra em período decadencial dar-se-á com a apresentação de um ou mais dos seguintes documentos:

- I - habite-se, Certidão de Conclusão de Obra - CCO;
- II - um dos respectivos comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em que conste a área da edificação;
- III - certidão de lançamento tributário contendo o histórico do respectivo IPTU;
- IV - auto de regularização, auto de conclusão, auto de conservação ou certidão expedida pela prefeitura municipal que se reporte ao cadastro imobiliário da época ou registro equivalente, desde que conste o respectivo número no cadastro, lançados em período abrangido pela decadência, em que conste a área construída, passível de verificação pela SRP;
- V - termo de recebimento de obra, no caso de contratação com órgão público, lavrado em período decadencial;
- VI - escritura de compra e venda do imóvel, em que conste a sua área, lavrada em período decadencial.

Poderão ainda ser utilizados para comprovação do término da obra em período decadencial, os seguintes documentos, que deverão ser apresentados no mínimo de três:

- a) correspondência bancária para o endereço da obra, de período decadencial;
- b) contas de telefone ou de luz, de unidades do último pavimento de período também decadencial;
- c) Declaração de IR com comprovante de entrega a SRF, relativa a exercício pertinente a período decadencial, na qual conste a discriminação do imóvel, com endereço e área;
- d) vistoria do corpo de bombeiros, constando a área do imóvel, em período decadencial;
- e) planta aerofotogramétrica e de laudo técnico em que conste a área do imóvel e a ART, de período decadencial.

As cópias dos documentos que comprovam a decadência deverão ir arroladas com a DISO.