

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE UNESC  
CURSO: CIENCIAS CONTABEIS**

**LEONARDO VICENTE RIBEIRO**

**Processo de Regularização de Obra de Construção Civil para  
Pessoas Jurídicas.**

**CRICIUMA  
2016**

**LEONARDO VICENTE RIBEIRO**

**Processo de Regularização de Obra de Construção Civil para Pessoas  
Jurídicas.**

Trabalho de Conclusão de Curso - TCC  
aprovado pela Banca Examinadora para  
obtenção do Grau de Bacharel no curso de  
Ciências Contábeis da Universidade do  
Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador (a) Projeto: Prof. Esp. Fernando  
Marcos Garcia.

**CRICIUMA  
2016**

**LEONARDO VICENTE RIBEIRO**

**Processo de Regularização de Obra de Construção Civil para Pessoas Jurídicas.**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC, com Linha de Pesquisa em Processo de Regularização de Obra.

Criciúma, 30 de Novembro de 2016.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Esp. Fernando Marcos Garcia - (UNESC) – Orientador

Prof. Esp. Rafael Mello Furlanetto - (UNESC)

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente a DEUS, que me concedeu a vida, saúde, a capacidade e sabedoria para chegar até aqui, e por ter colocado no meu caminho pessoas maravilhas, as quais eu amo muito e dedico este trabalho, são elas:

### **A minha família**

Meus Pais:

Selço Ribeiro e Hebe Magali Vicente Ribeiro

Minha Irmã:

Maria Vitoria Vicente Ribeiro

Meu filho:

Lucas Miguel Juchem Ribeiro

### **Meus amigos**

Luiz A. Nuernberg e Edna T. P. da S. Nuernberg

Jaqueline Gonçalves Constante

Marcos Vieira

Daiane Cancelier Martins

Débora Fregnani

Edizandro Rocha

Juliano da Rosa Junkes

Monique Fernandes da Silva

Eduardo Guglielmi

Enfim,

A todos os meus familiares, meus amigos e parceiros que me acolheram nesse caminha incessante pelo conhecimento profissional, ético e moral.

**MUITO OBRIGADO!!!**

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente agradeço a minha família, especialmente meus pais, Selço Ribeiro e Hebe Magali Vicente Ribeiro, pela educação, apoio e amor incondicional. Ao professor orientador, Especialista Fernando Marcos Garcia, pelas correções e contribuições, que com entusiasmo não se absteve em me auxiliar para que esse trabalho se realizasse e a todos os demais professores do Curso de Ciência Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC que contribuíram para meu desenvolvimento profissional.

**“Se o Senhor não edificar a casa, em vão trabalham os que edificam; se o Senhor não guarda a cidade, em vão vigia a sentinela.”**

**Salmos – 127:1**

## RESUMO

O procedimento de Regularização de Obra de Construção Civil para as empresas que atuam nesse ramo do mercado e o ponto fundamental para conclusão dos seus empreendimentos. Desta forma, este estudo fará uma análise bibliográfica, utilizando a IN da RFB nº 971 de 2009 e a alteração desta pela IN da RFB nº 1477 de 2014, tendo como objetivo geral a orientação desse procedimento junto à Previdência Social e a Receita Federal do Brasil, orientando no preenchimento dos documentos necessários e a obtenção da Certidão negativa de Débitos do imóvel. A metodologia compreende a abordagem qualitativa, e quanto aos procedimentos técnicos, consiste numa análise bibliográfica em livros e sites relacionados. A coleta de dados ocorreu pela pesquisa documental, verificando as informações na instrução normativa do processo de regularização de obra. Verificou-se que para a tal regularização foi necessário o preenchimento da Documentação e Informação sobre a Obra – DISO, com as informações do responsável e da obra, percebeu-se a regularidade dos recolhimentos previdenciários, gerando ou não crédito tributário no ARO, e ainda com todos os documentos apresentados a CND do imóvel. Exposto todas as informações principais para a finalização do processo, concluiu-se que os objetivos foram alcançados.

**Palavras-chave:** Construção Civil. Regularização de Obra de Construção Civil. Documentação e Informação sobre a Obra – DISO. Certidão negativa de Débitos – CND.

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída 90m <sup>2</sup> .....	22
Tabela 2 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída 202,5m <sup>2</sup> .....	22
Tabela 3 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída para Remuneração da Mão de Obra de 90m <sup>2</sup> .....	23
Tabela 4 – Tabela de Demonstração da Total a ser Recolhido em uma Obra de 90m <sup>2</sup> .....	23
Tabela 5 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída para Remuneração da Mão de Obra de 202,5m <sup>2</sup> .....	23
Tabela 6 – Tabela de Demonstração da Total a ser Recolhido em uma Obra de 202,5m <sup>2</sup> .....	24
Tabela 7 – Tabela de contribuição mensal para Empregado, Empregado Doméstico e Trabalhador Avulso – Para o ano de 2016.....	24

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ARO	Aviso de Regularização de Obra
CND	Certidão Negativa de Débitos
CUB	Custo Unitário Básico
DISO	Declaração e Informação da Situação da Obra
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
GFIP	Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social
IN	Instrução Normativa
INSS	Instituto Nacional de Seguridade
LTCAT	Laudo Técnico de Condições Ambientais do Trabalho
RFB	Receita Federal do Brasil
RGPS	Regime Geral de Previdência Social

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
1.1 PROBLEMA E QUESTÃO PROBLEMA.....	12
1.2 OBJETIVO DA PESQUISA .....	12
1.3 JUSTIFICATIVA .....	13
1.4 ESTRUTURA DO ESTUDO .....	13
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO TEORICA .....</b>	<b>15</b>
2.1 REGISTRO OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL .....	15
2.1.1 Obra de Construção Civil. ....	15
2.1.2 Responsabilidade Solidária.....	16
2.1.3 Obrigações Acessórias.....	16
2.1.4 Matrícula CEI (Cadastro Específico do INSS) .....	19
2.1.5 Documentação de Informação Sobre a Obra – DISO .....	19
2.1.6 Aviso para Regularização de Obra – ARO .....	20
2.1.7 Cálculo da Remuneração da Mão de Obra e das Contribuições Devidas da Obra.....	21
2.1.8 Isenção à Regularização e dos Recolhimentos do INSS .....	24
<b>3. DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRA PARA FINS DE EMISSÃO DE CND.....</b>	<b>25</b>
<b>4. METODOLOGIA .....</b>	<b>31</b>
4.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO.....	31
4.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS.....	31
<b>5. CONCLUSÃO .....</b>	<b>33</b>
5.1 QUANTO AO ALCANCE DOS OBJETIVOS .....	33
5.2 RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS.....	34
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO(S).....</b>	<b>37</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O Brasil, em seu atual momento político e econômico, vive uma crise na qual a indústria da construção civil está inserida. Escândalos que envolvem propinas e desvios de grandes obras, construções que melhorariam a qualidade de vida da população, que influenciam direta ou indiretamente a citada indústria. Contudo, a crise não afeta apenas as grandes obras, mas também as pequenas, aquelas que são financiadas pelo Governo Federal, como, por exemplo, as do programa “Minha Casa, Minha Vida”, ou por entidades privadas.

Segundo a revista EXAME, em 25 de março de 2016, os empréstimos para aquisição e construção de imóveis novos caíram 2,7% em fevereiro de 2016, em comparação ao mês de janeiro do mesmo ano. Se comparado com fevereiro de 2015, a redução chega a 50,3%. Segundo a revista, no primeiro bimestre de 2016, foram financiados R\$ 6,5 bilhões, equivalendo a uma retração de 58,3%, em comparação com o mesmo período do ano anterior, em que este valor foi de R\$ 15,6 bilhões. Foram financiados, nesse período, 28,2 mil imóveis, recuo de 61,2% em relação aos dois primeiros meses de 2015, em que foram financiadas 72,6 mil unidades.

Nesse sentido, segundo o Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) 2011/2015, Octavio de Lazari Junior, se um ritmo de financiamento não for retomado até o segundo semestre de 2016, há o risco de escassez de moradias dentro de alguns anos, quando a economia já estiver recuperando fôlego.

Na sua coluna no G1, Beth Cataldo, relata que a construção civil está procurando propostas para retomada da economia. Conforme a colunista, a construção civil representa em torno de 9% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil, logo, a retração de 3,6% de 2015 está relacionada com esse setor. Nesse período foram eliminados cerca de 500 mil postos de trabalho nas empresas de construção civil.

Como Octavio de Lazari Junior, Cataldo menciona que uma das preocupações é a falta de fontes de recursos para o financiamento imobiliário e que a intenção é buscar alternativas à caderneta de poupança. Na matéria, ela relata que o impacto da recessão leva os populares a sacar os recursos acumulados, para

compensar as situações adversas como o desemprego e a queda da renda familiar.

Procurar saídas para essas situações têm sido a busca incessante das empresas afetadas. Simples atitudes podem dar bons resultados e mantê-las no mercado. O processo de regularização de obra requer várias questões fundamentais para sua conclusão. A proposta é colaborar com os profissionais que atuam nesse setor, as empresas de construção civil que contratam esses profissionais para executarem as tarefas e atenderem as necessidades desse procedimento e as pessoas físicas que optarem por não contratar terceiros para regularizar a obra quanto às contribuições previdenciárias nelas incidentes.

## 1.1 PROBLEMA E QUESTÃO PROBLEMA

As empresas de construção civil têm a obrigação de registrar suas obras no Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, com objetivo de recolher as contribuições previdenciárias incidentes sobre a mesma. Os recolhimentos poderão ser efetuados de duas formas: por aferição indireta, que utiliza como base a área e o padrão da construção, servindo para empresas que não estão com a contabilidade regular e para pessoas físicas, e por preenchimento da Declaração e Informação da Situação da Obra – DISO, que será atualizada com os recolhimentos contábeis devidamente regulares. Então, como se deve proceder para regularizar uma obra de construção civil perante o INSS e a Receita Federal do Brasil? Com isso, pretende-se descrever os procedimentos que devem ser adotados na regularização da obra, que servirá tanto para as pessoas físicas quanto as jurídicas.

## 1.2 OBJETIVO DA PESQUISA

O objetivo geral deste trabalho é esclarecer procedimentos de regularização da obra junto à Previdência Social e a Receita Federal do Brasil, orientando no preenchimento dos documentos necessários, obtenção de certidão negativa para a averbação imobiliária das obras no registro de imóvel.

Para atingir o objetivo geral propõem-se os seguintes objetivos específicos:

- Esclarecer o Cadastro Específico do INSS – CEI;

- Orientar sobre o preenchimento da Declaração da Situação da Obra – DISO;
- Examinar o Aviso para Regularização de Obra – ARO, verificando a existência do Crédito Tributário do INSS ou não na regularização da obra;
- e
- Obter Certidão Negativa de Débitos (CND) da receita federal do Brasil para fins de averbação imobiliária junto ao registro de imóvel.

### 1.3 JUSTIFICATIVA

O trabalho se justifica no fato de contribuir na questão teórica, pois existem poucos livros ou estudos atuais sobre o assunto, proporcionando o melhor entendimento da regulamentação em vigor; esclarecendo dúvidas pertinentes à regularização de obra.

Contribui na questão prática, visto que, a ausência de informações pode acarretar em erros na realização dos procedimentos adotados pelas empresas quanto ao preenchimento dos documentos ou à necessidade dos mesmos, resultando em despesas adicionais.

E ainda contribui para a sociedade, pois esclarece questões de Instruções Normativas da Receita Federal que são complexas e complicadas para os que não detêm conhecimentos específicos para interpretações de tais normas. Esclarecendo esses assuntos, será possível que as pessoas físicas regularizem sua obra sem ter a necessidade contratar empresas para tal procedimento.

### 1.4 ESTRUTURA DO ESTUDO

Além dessa seção introdutória, este estudo está organizado e constituído das seguintes seções: fundamentação teórica; procedimentos metodológicos; análises e discussão dos resultados empíricos; e considerações finais.

A fundamentação teórica reúne a revisão da literatura, com estudos teóricos e empíricos acerca da Regularização de Obra de Construção Civil para Pessoas Jurídicas e Físicas. A ênfase está no procedimento para regularização da obra e obtenção da CND para averbação imobiliária junto ao registro de imóvel.

Em seguida, apresentam-se os procedimentos metodológicos, incluindo o método, abordagem, objetivos, estratégia e técnicas de pesquisa empregados no estudo. Posteriormente, são discutidos os resultados e suas relações com outros estudos e, por fim, são apresentadas as conclusões, limitações do trabalho e sugestões para pesquisas futuras.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEORICA**

Esta seção aborda a conceituação teórica que servirá como premissa básica na realização dessa pesquisa, de forma que se pretendem referenciar a legislação e normatização, pareceres interpretações de autores sobre o problema em questão.

Para atingir os objetivos propostos foi reunido o maior número de informações e realizado um estudo de caso. Ele tratará de orientações ao contribuinte e reunirá informações pertinentes ao assunto proposto de forma que apresentará indicações dos procedimentos e a serem adotados para correta formalização da documentação a ser apresentada, modelos para preenchimento e exemplos de situações reais para embasamento prático.

### **2.1 REGISTRO OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Não se pode falar sobre a documentação necessária para a regularização da obra, sem antes conceituar alguns itens de relevância, que servirão de base para esse estudo. Itens esses que formaram o registro da obra perante a Receita Federal, Previdência Social e Prefeitura Municipal (SOUZA, 2006).

#### **2.1.1 Obra de Construção Civil.**

Segundo Souza (2006) a construção constitui obras de edificações e de engenharia civil, instalações de materiais necessários para o funcionamento do imóvel,

Para Brasil (2015), “Obra de construção civil: é a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo”. Desta forma, a construção de casas e prédios, as reformas e os acréscimos poderão enquadrar-se como obra de construção civil.

### **2.1.2 Responsabilidade Solidária**

A solidariedade na construção civil é algo muito importante. Ser solidário, quando tratada de obrigações com mais de um credor, representa ter os direitos ou obrigações para ambas as partes. Qualquer empresa ou pessoa física, na qualidade de tomador dos serviços, que contrate obras ou o serviço, serão responsáveis pelos recolhimentos pertinentes das contribuições previdenciárias devidas sobre a remuneração da mão de obra nela vinculada (SOUZA, 2006).

Conforme a Instrução Normativa RFB Nº 971, de 13 Nov. 2009:

Art. 325. São responsáveis pelas obrigações previdenciárias decorrentes de execução de obra de construção civil o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade imobiliária não incorporada na forma da Lei nº 4.591, de 1964, e a empresa construtora (BRASIL, 2014).

Souza (2006) diz que a solidariedade é importante, pois garante os interesses do credor de receber as obrigações previdenciárias. Em vez cobrar os créditos de cada um, fracionado, poderá reclamar de vários o pagamento do todo.

### **2.1.3 Obrigações Acessórias**

Para que a responsabilidade seja cumprida é necessário que o devedor dos débitos relativos à contribuição previdenciária tome algumas obrigações acessórias. Sendo assim serão elas (BRASIL, Art. 47. IN RFB 2009):

I - inscrever, no RGPS, os segurados empregados e os trabalhadores avulsos a seu serviço;  
III - elaborar folha de pagamento mensal da remuneração paga, devida ou creditada a todos os segurados a seu serviço, de forma coletiva por estabelecimento, por obra de construção civil e por tomador de serviços, com a correspondente totalização e resumo geral;

Segundo a RFB (2009) os empregados da empresa devem ser registrados (contratados), para a execução dos serviços nas obras. Será elaborado um recibo de folha de pagamento, no qual devem constar os dados do funcionário e da obra a qual este prestou o serviço no período referido.

IV - lançar mensalmente em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições sociais a cargo da empresa, as contribuições sociais previdenciárias descontadas dos segurados, as decorrentes de sub-rogação, as retenções e os totais recolhidos;

V - fornecer ao contribuinte individual que lhes presta serviços, comprovante do pagamento de remuneração, consignando a identificação completa da empresa, inclusive com o seu número no CNPJ, o número de inscrição do segurado no RGPS, o valor da remuneração paga, o desconto da contribuição efetuado e o compromisso de que a remuneração paga será informada na GFIP e a contribuição correspondente será recolhida (BRASIL, 2009);

É de responsabilidade da empresa que contratou a mão de obra de construção civil o recolhimento das contribuições ao INSS, descontando dos empregados ou contribuintes individuais que prestaram o serviço na execução parcial ou total, aquelas responsabilidades que foram transferidas à empresa (BRASIL, 2003).

VI - prestar à RFB todas as informações cadastrais, financeiras e contábeis de interesse desta, na forma por esta estabelecida, bem como os esclarecimentos necessários à fiscalização;

VII - exibir à fiscalização da RFB, quando intimada para tal, todos os documentos e livros com as formalidades legais intrínsecas e extrínsecas, relacionados com as contribuições sociais (BRASIL, 2009);

Conforme a IN da RFB nº 971 de 2009, no momento em que o responsável for regularizar a obra, ou quando a RFB intimar, deverão ser apresentados todos os documentos necessários para tal processo, tais como, alvará, habite-se, projeto, documentos que compõem as informações da obra, livros de registro contábeis com os lançamentos de acordo com cada obra e ainda, se surgir dúvidas dos dados informados no momento da regularização, o responsável deverá esclarecê-las ao fiscal da receita.

VIII - informar mensalmente, à RFB e ao Conselho Curador do FGTS, em GFIP emitida por estabelecimento da empresa, com informações distintas por tomador de serviço e por obra de construção civil, os dados cadastrais, os fatos geradores, a base de cálculo e os valores devidos das contribuições sociais e outras informações de interesse da RFB e do INSS ou do Conselho Curador do FGTS, na forma estabelecida no Manual da GFIP (BRASIL, 2009);

A informação para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço dos empregados será detalhada com as informações da mão de obra utilizada por obra,

com todos seus dados cadastrais, no Manual do Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e da Previdência Social (SEFIP) e não em guia de recolhimento do FGTS e Informação à Previdência Social (GFIP) (BRASIL, 2009).

IX - matricular-se no CEI, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do início de suas atividades, quando não inscrita no CNPJ;  
X - matricular no CEI obra de construção civil executada sob sua responsabilidade, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do início da execução (BRASIL, 2009);

De acordo com o inciso II do art. 19 da IN RFB nº 1453 de 2014, aqueles que são equiparados à empresa, o produtor rural contribuinte individual, o segurado especial e obra de construção civil, deverá, no prazo de 30 dias, realizar a inscrição no CEI.

XI - comunicar ao INSS acidente de trabalho ocorrido com segurado empregado e trabalhador avulso, até o 1º(primeiro) dia útil seguinte ao da ocorrência e, em caso de morte, de imediato;

Conforme o inciso VII do art. 291 da IN 971, Comunicação do Acidente no Trabalho (CAT), e o documento onde se registra a ocorrência do acidente ou o agravamento de doença ocupacional. Este registro é fundamental para a geração de análises estatísticas que determinaram a morbidade e mortalidade nas empresas e adoção de medidas que previnem esses acontecimentos.

XII - elaborar e manter atualizado Laudo Técnico de Condições Ambientais do Trabalho (LTCAT) com referência aos agentes nocivos existentes no ambiente de trabalho de seus trabalhadores, conforme disposto no inciso V do art. 291;

Na LTCAT as condições ambientais do trabalho serão declaradas por meio de uma perícia técnica, que também poderá ser substituída por um dos documentos previstos nos incisos I e II do art. 291 da IN 971 (BRASIL, 2009)

XIII - elaborar e manter atualizado Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) abrangendo as atividades desenvolvidas por trabalhador exposto a agente nocivo existente no ambiente de trabalho e fornecer ao trabalhador, quando da rescisão do contrato de trabalho, cópia autêntica deste documento, conforme disposto no inciso VI do art. 291 e no art. 295;  
XIV - elaborar e manter atualizadas as demonstrações ambientais de que tratam os incisos I a IV do art. 291, quando exigíveis em razão da atividade da empresa (BRASIL, 2009).

#### **2.1.4 Matrícula CEI (Cadastro Específico do INSS)**

Souza (2006) relata que a matrícula CEI (anexo A) é o cadastro onde se identificará as informações dos contribuintes junto à Previdência Social. É um cadastro onde deverão constar todas as obras. “Os dados referentes à obra serão fornecidos ao INSS com base nos contratos, no projeto e Alvará de Construção expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal onde se localiza a obra” (SOUZA, p. 79).

A IN RFB nº 971/2009 diz no Art. 24 que “a matrícula de obra de construção civil deverá ser efetuada por projeto, devendo incluir todas as obras nele previstas”.

Ficam dispensados de obter matrícula CEI, como descreve o art. 25 na IN RFB 971/2009, os enquadrados na seguinte hipótese:

- I - os serviços de construção civil, tais como os destacados no Anexo VII com a expressão "(SERVIÇO)" ou "(SERVIÇOS)", independentemente da forma de contratação;
- II - a construção sem mão de obra remunerada, de acordo com o disposto no inciso I do art. 370; III - a reforma de pequeno valor, assim conceituada no inciso V do art. 322.

#### **2.1.5 Documentação de Informação Sobre a Obra – DISO**

Todas as obras, no Brasil, devem estar com as obrigações previdenciárias calculadas sobre a remuneração dos empregados que prestam serviço de mão de obra, em dia. Segundo a IN/RFB 971 de 2009, alterada pela IN/RFB 1477 de 2014, art. 339, a obra de construção civil, mediante responsável pela obra, deverá informar os dados da obra mediante DISO (anexo B):

Art. 339. Para regularização da obra de construção civil, o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador pessoa jurídica ou pessoa física, ou a empresa construtora contratada para executar obra mediante empreitada total deverá informar à RFB os dados do responsável pela obra e os relativos à obra, mediante utilização da Declaração e Informação sobre Obra (DISO), disponível no sítio da RFB na Internet, no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>.

De acordo com a IN INSS/DC 69, “as informações prestadas na DISO serão de inteira responsabilidade do proprietário, incorporador ou dono da obra, que

responderá civil e penalmente pela veracidade das declarações que forneceram”.

No § 2 da IN INSS/DC 69 diz:

§ 2º Compete ao responsável ou ao interessado pela regularização da obra junto ao INSS a apresentação de todos os documentos necessários para o correto enquadramento da obra e para a verificação das informações prestadas na DISO e na relação de prestadores de serviço anexa à DISO, como por exemplo, a planta aprovada, o habite-se, o alvará de concessão de licença para construção, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) do engenheiro responsável pela obra, o documento de identidade, CPF e comprovante de residência do responsável pela obra, os contratos com prestadores de serviço, os recibos e as notas fiscais, os comprovantes de recolhimento e as Guias de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social (GFIP) com comprovante de entrega, entre outros.

Conforme o § 1 da IN/RFB 1477 para acesso à DISO é obrigatório a utilização de acesso que será cadastrada no site da RFB. Ela deverá ser preenchida e assinada pelo responsável pela obra ou representante legal da empresa, em 2 (duas) vias, sendo uma delas destinada à unidade da RFB e outra ao declarante.

#### **2.1.6 Aviso para Regularização de Obra – ARO**

De acordo com a IN INSS/DC 69, assim que as informações forem prestadas na DISO, após a conferência dos dados descritos, será emitido o Aviso para regularização de Obra, o ARO (anexo C). Ele servirá de informação ao responsável pela obra, do valor do INSS total a ser recolhido.

Segundo a IN/RFB 1477 art. 340, o ARO servirá para pessoas jurídicas sem contabilidade regular e para pessoas físicas, a partir das informações prestadas na DISO. Ele terá como finalidade as seguintes informações: “I - informar ao responsável pela obra a situação quanto à regularidade das contribuições sociais incidentes sobre a remuneração aferida;” e “II - comunicar a existência do crédito tributário nele apurado, constituindo confissão de dívida e instrumento hábil e suficiente para a exigência do referido crédito”.

Se não for possível a emissão do ARO pela internet, a IN/RFB 1477 § 1 do art. 340, descreve:

§ 1º Na impossibilidade de emissão pela Internet, o ARO poderá ser emitido na unidade da RFB, no momento do atendimento ao responsável pela obra ou ao seu representante legal, desde que as informações declaradas na

DISO referentes à área, à destinação e à categoria da obra sejam as mesmas constantes em um dos documentos elencados nos incisos III ou IV do caput do art. 383, observado o disposto no § 5º do mesmo artigo.

Quando o ARO for emitido na unidade da RFB, será emitido em 2 (duas) vias, sendo que uma via deverá ser assinada pelo responsável da obra ou representante legal, e a outra via deverá ser entregue ao responsável pela obra ou representante legal (IN/RFB 1477 § 2 art. 380).

### **2.1.7 Cálculo da Remuneração da Mão de Obra e das Contribuições Devidas da Obra**

Segundo o art. 350 da IN da RFB 971 de 2009 o Custo Global da Obra (CGO) será estimado pela RFB por meio do cálculo a partir do enquadramento do tipo de obra (alvenaria, madeira e mista) conforme o art. 345 e 349. Também terá como base de cálculo a multiplicação do Custo Unitário Básico – CUB sobre a metragem total da obra descontada, quando houver, a redução das áreas descritas no art. 357.

Art. 345. O enquadramento da obra de construção civil, em se tratando de edificação, será realizado de ofício, de acordo com a destinação do imóvel, o número de pavimentos, o padrão e o tipo da obra, e tem por finalidade definir o CUB aplicável à obra e o procedimento de cálculo a ser adotado.

Para Brasil (2009) a redução da base de cálculo da metragem de obra será aplicada um redutor de 50% (cinquenta por cento) nas áreas cobertas e de 70% (setenta por cento) nas áreas descobertas. Porém só serão aceitas as reduções das áreas estejam integradas ao total da obra. Sendo assim então, são esses alguns exemplos dos que poderão ser reduzidos: garagens, piscinas, playground, áreas abertas destinadas à churrasqueira e etc.

Desta forma, conforme os dados informados pela RFB nos arts. 345, 349 e 350 da IN 971, tem-se o seguinte exemplo de base de cálculo de área construída:

**Ex.1:** Casa unifamiliar em alvenaria com 100m<sup>2</sup> de área total, sendo que 20m<sup>2</sup> são de uma garagem coberta. Sendo assim, demonstrasse o seguinte cálculo:

Tabela 1 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída 90m<sup>2</sup>

Residência Unifamiliar	Obra nova (m <sup>2</sup> )
Área Total	100
Área com redução de 50%	20
Área com redução de 75%	-

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009

Área a total para base de calculo 90 m<sup>2</sup>.

**Ex.2:** Casa unifamiliar em alvenaria com 250m<sup>2</sup> de área total, sendo que 40m<sup>2</sup> são de uma garagem coberta, 10m<sup>2</sup> de varandas e 30m<sup>2</sup> playground descoberto. Sendo assim, demonstrasse o seguinte calculo.

Tabela 2 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída 202,5m<sup>2</sup>

Residência Unifamiliar	Obra nova (m <sup>2</sup> )
Área Total	250
Área com redução de 50%	50
Área com redução de 75%	30

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009

Área a total para base de calculo 202,5m<sup>2</sup>.

No calculo da Remuneração da mão de obra total (RMT), o art 351 da IN RFB nº 971, descreve que será a partir dos percentuais logo descritos referentes à proporcionalidade da área da obra. Sendo esse os percentuais:

- Para os primeiros 100m<sup>2</sup> aplica-se 4% para obras de alvenaria e 2% para obras de madeira ou mista;
- Acima dos 100m<sup>2</sup> até 200m<sup>2</sup> 8% para obras de alvenaria e 5% para obras de madeira ou mista.
- Acima dos 200m<sup>2</sup> até 300m<sup>2</sup> 14% para obras de alvenaria e 11% para obras de madeira ou mista.
- Acima dos 300m<sup>2</sup> será aplicado 20% para obras de alvenaria e 15% para obras de madeira ou mista.

Desta forma, conforme os dados informados pela RFB no art. 351 da IN 971, tem-se o seguinte exemplo de base de cálculo de área construída:

**Ex.1:** Casa unifamiliar em alvenaria com 100 mts<sup>2</sup> de área total, sendo que 18 mts<sup>2</sup> são de uma garagem coberta. CUB para obra R\$ 1.400,00 o m<sup>2</sup>. Sendo assim, demonstrasse o seguinte calculo.

Tabela 3 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída para Remuneração da Mão de Obra de 90m<sup>2</sup>.

Área de Faixa	CGO x CUB	% Mao de Obra	Remun. De M.O. (R\$)
90	126.000,00	4	5.040,00
<b>Total da M.O</b>			<b>5.040,00</b>

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009.

Então o recolhimento total da obra na GPS, neste caso será de:

Tabela 4 – Tabela de Demonstração da Total a ser Recolhido em uma Obra de 90m<sup>2</sup>.

<b>Mão de Obra Total</b>		<b>R\$ 5.040,00</b>
Destino	Alíquota (%)	Recolhimento (R\$)
Patronal (INSS)	20	1.008,00
Segurados (INSS)	8	403,20
RAT	3	151,20
Outras Entidades	5,8	292,32
<b>TOTAL a Recolher</b>		<b>1.854,72</b>

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009.

**Ex.2:** Casa unifamiliar com 250m<sup>2</sup> de área total, sendo que 40m<sup>2</sup> são de uma garagem coberta, 10m<sup>2</sup> de varandas e 30m<sup>2</sup> playground descoberto. Sendo assim, demonstrasse o seguinte calculo.

Tabela 5 – Tabela de Demonstração da Base de Cálculo da Área Construída para Remuneração da Mão de Obra de 202,5m<sup>2</sup>.

Área de Faixa	CGO x CUB	% Mao de Obra	Remun. De M.O. (R\$)
100	140.000,00	4	5.600,00
100	140.000,00	8	11.200,00
2,5	3.500,00	14	490,00
<b>Total da M.O</b>			<b>17.290,00</b>

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009

Então o recolhimento total da obra na GPS, neste caso será de:

Tabela 6 – Tabela de Demonstração da Total a ser Recolhido em uma Obra de 202,5m².

<b>Mão de Obra Total</b>		<b>R\$ 17.290,00</b>
Destino	Alíquota (%)	Recolhimento (R\$)
Patronal (INSS)	20	3.458,00
Segurados (INSS)	8	1.383,20
RAT	3	518,70
Outras Entidades	5,8	1.002,82
<b>TOTAL a Recolher</b>		<b>6.362,72</b>

Fonte: Dados da IN da RFB nº 971 de 2009.

### 2.1.8 Isenção à Regularização e dos Recolhimentos do INSS

Conforme o art. 370 da IN RFB 2009, estão também desobrigadas a contribuições sócias as pessoas físicas que não possuam outros imóveis e a construção seja: residencial e unifamiliar, com área total de ate 70 m² (setenta metros quadrados); destinada a uso próprio; do tipo econômico ou popular; e executada sem mão de obra. As reformas que não alterem o tamanho da obra, seja de responsabilidade de pessoas jurídicas que tenham sua escrituração contábil regular, e que o custo total, considerando material de construção e a mão de obra, não ultrapasse vinte vezes o limite máximo do salário de contribuição, conforme a Tabela 7 (BRASIL, Inciso V do Art. 332. IN RFB 2009):

Tabela 7 – Tabela de contribuição mensal para Empregado, Empregado Doméstico e Trabalhador Avulso – Para o ano de 2016.

Salário de Contribuição (R\$)	Alíquota (%)
Até R\$ 1.556,94	8
De R\$ 1.556,95 a R\$ 2.594,92	9
De R\$ 2.594,93 até R\$ 5.189,82	11

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência Social - MTPS

### **3. DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRA PARA FINS DE EMISSÃO DE CND.**

Para o procedimento de regularização, toda documentação deverá ser apresentada e uma agência da Receita Federal, pelo responsável ou ao interessado em regularização da obra como e determinado no art. 383 da IN/FRB 971/2009 (BRASIL 2009)

Art. 383. Compete ao responsável ou ao interessado pela regularização da obra, a apresentação da DISO na forma do art. 339 e, quando solicitado, dos seguintes documentos, conforme o caso (BRASIL 2009).

§ 1º Para acesso à DISO é obrigatória a utilização de senha de acesso, gerada no sítio da RFB na Internet, no endereço constante do caput (BRASIL 2014).

O proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador pessoa jurídica ou física, ou a empresa construtora contratada para executar a obra na forma de empreitada total, deverá fornecer os dados do responsável pela obra e relativos a obra, mediante o preenchimento da Declaração e Informação sobre Obra (DISO), à RFB. A DISO está disponível no site da Receita, no link <http://www.receita.fazenda.gov.br> (BRASIL 2014)

III - alvará de concessão de licença para construção ou projeto aprovado pela prefeitura municipal, este quando exigido pela prefeitura ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, não sujeita à fiscalização municipal, o contrato e a ordem de serviço ou a autorização para o início de execução da obra (BRASIL, 2009);

O alvará (anexo D) de construção será emitido pelo setor de fiscalização de Obra do Município, esse solicitará as plantas da obra, o registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, recolhimento das taxas prefixadas pelo município para aprovação do projeto, assinatura do responsável técnico, e este legalmente habilitado para tal função.

IV - habite-se, certidão da prefeitura municipal ou projeto aprovado ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, termo de recebimento da obra ou outro documento oficial expedido por órgão competente, para fins de verificação da área a regularizar (BRASIL 2009);

Nesse item é solicitado o habite-se (anexo E), certidão que será emitida

pela prefeitura municipal, declarando que a obra está habitável. Nele constará o tamanho do imóvel, o dono da obra, a localização e o responsável técnico. Esse documento é essencial para regularização da obra.

V - quando houver mão de obra própria, documento de arrecadação comprovando o recolhimento de contribuições sociais, com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra, a respectiva GFIP relativa à matrícula CEI da obra e, quando não houver mão de obra própria, a GFIP com declaração de ausência de fato gerador (GFIP sem movimento) (BRASIL 2009);

No caso dos documentos de arrecadação, relatados no item V, trata-se das guias de recolhimento do FGTS e INSS (anexo F) respectivamente aos empregados prestadores de serviço na obra. No caso da vinculação inequívoca, significa que, para que os documentos de arrecadação mencionados acima alcancem os propósitos sociais é necessário que a vinculação destes empregados à obra, informando por meio do sistema SEFIP, atrelando o empregado ao CEI.

No recolhimento do INSS o campo “5” da Guia de Previdência Social – GPS deverá ser inserido o número do CEI da obra. Desta forma, em encontro com o arquivo SEFIP, os recolhimentos irão gerar créditos na conta da CEI, e saldar as contribuições sociais.

VI - a nota fiscal, a fatura ou o recibo de prestação de serviços em que conste o destaque da retenção de 11% (onze por cento) ou de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento), conforme o caso, sobre o valor dos serviços, emitido por empreiteira ou subempreiteira que tiverem sido contratadas, com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra e a GFIP relativa à matrícula CEI da obra;

VII - a nota fiscal ou a fatura relativa aos serviços prestados por cooperados intermediados por cooperativa de trabalho, que, de forma inequívoca, esteja vinculada à matrícula CEI da obra e a GFIP do responsável pela obra referente à matrícula CEI da referida obra, na qual foi declarado o valor pago à cooperativa de trabalho, observado o disposto no inciso II do art. 356 (BRASIL, 2016)

Quando há contratação de serviço de mão de obra de uma construtora, seja ela total ou parcial, é necessário que as partes façam um contrato de prestação de serviço, estabelecendo as cláusulas, que seja emitida a nota fiscal de mão de obra, com destaque de retenção para a previdência social de 11% ou de 3,5%, conforme o caso. É importante ressaltar que a retenção não deverá diminuir no valor total da nota.

Segundo o artigo 383 da IN RFB de 2014, alguns documentos ainda serão solicitados:

§ 1º O responsável, quando pessoa física, deverá apresentar também documento de identificação.

§ 2º O responsável, quando pessoa jurídica, deverá apresentar também, conforme o caso:

II - cópia do último balanço patrimonial, quando exigido pela RFB.

§ 3º As informações prestadas na DISO são de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel, incorporador ou dono da obra, que responderá civil e penalmente pelas declarações que fornecer.

§ 4º A DISO será disponibilizada prioritariamente ao Setor de Fiscalização da DRF quando se referir a pessoa jurídica cuja CNF foi emitida com base no disposto no art. 385.

§ 5º A falta dos documentos previstos nos incisos III e IV do caput poderá ser suprida por outro documento oficial capaz de comprovar a veracidade das informações declaradas na DISO em relação à área, à destinação e à categoria da obra, conforme incisos XLI e XLII do art. 322.

§ 6º Depois da confirmação dos dados declarados referentes à área, à destinação e à categoria da obra, serão devolvidos ao sujeito passivo os documentos relacionados nos incisos III ou IV do caput, além dos demais documentos, quando solicitados, exceto a cópia do último balanço patrimonial.

§ 7º A CNF ou a Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa (CPD-EN) relativa à demolição, à reforma ou ao acréscimo especificará apenas a área objeto da demolição, da reforma ou do acréscimo, de acordo com a declaração efetuada, que deverá estar em conformidade com o projeto da obra, o habite-se, a certidão da prefeitura municipal, a planta ou o projeto aprovado, e com o termo de recebimento da obra, quando contratada com a Administração Pública, ou outro documento oficial expedido por órgão competente.

§ 11. Para fins do disposto no art. 385, no caso de obra realizada por empresas em consórcio, contratadas por empreitada total, a empresa líder e todas as consorciadas deverão declarar as informações relativas à sua participação na obra mediante utilização da DISO, considerando como unidade de atendimento da RFB jurisdicionante a do estabelecimento matriz da empresa líder ou a do endereço do consórcio, quando for o caso

§ 12. Os documentos que serviram de base para as informações prestadas pelos responsáveis pela obra poderão ser exigidos pela RFB, a qualquer tempo, observado o prazo previsto na legislação tributária.

§ 13. A DISO entregue pelas pessoas jurídicas de que trata o § 3º do art. 339 deverá ser acompanhada:

I - da planilha com a relação de prestadores de serviços, assinada pelos responsáveis pela empresa, em 2 (duas) vias, conforme o modelo aprovado pelo Anexo VI;

II - de um dos documentos listados nos incisos III ou IV do caput, observado o disposto no § 5º;

III - do original ou cópia autenticada do contrato social e suas alterações, para comprovação das assinaturas dos responsáveis legais constantes da DISO, e se for o caso, do estatuto, da ata de eleição dos diretores e da cópia dos respectivos documentos de identidade; e

IV - da declaração da empresa, sob as penas da lei, firmada pelo representante legal e pelo contador responsável com identificação de seu registro no Conselho Regional de Contabilidade (CRC), de que a empresa possui escrituração contábil regular ou Escrituração Contábil Digital (ECD) do período da obra (BRASIL, 2014).

Este último parágrafo é muito importante para as empresas construtora ou responsável pela obra, pois na falta de apresentação da documentação solicitada, a aferição do valor da remuneração e o cálculo pelo CUB será arbitrado pela RFB, podendo ser calculado e cobrado um valor acima da realidade em virtude da localidade, padrão e acabamento da obra.

Caso a regularização da obra não respeite os processos corretamente ou não sejam apresentados os documentos solicitados pela RFB, bem como não efetuar o registro correto da obra no CEI e os recolhimentos dos encargos sociais gerados pelas informações nas GFIPs dos empregados que prestam o serviço de mão de obra nas construções, poderá a Receita Federal fazer a aferição indireta destes débitos. Nesse caso o artigo 447 da IN RFB de 2009 nos alerta para tal observância:

Art. 447. A aferição indireta será utilizada, se:

I - no exame da escrituração contábil ou de qualquer outro documento do sujeito passivo, a fiscalização constatar que a contabilidade não registra o movimento real da remuneração dos segurados a seu serviço, da receita, ou do faturamento e do lucro;

É importante resaltar que este item esclarece que não basta os encargos sociais estarem devidamente calculados, conforme a remuneração de cada empregado, e todas as guias recolhidas para não sofra a aferição indireta da fiscalização. Também é necessário que a contabilidade registre corretamente as informações do imóvel, tais como as receitas, despesas, lucro, no caso se o imóvel já estiver sendo vendido e o lançamento da folha de pagamento. Então percebemos que a contabilidade tem um papel fundamental para que a empresa não tenha um desembolso financeiro desnecessário.

II - a empresa, o empregador doméstico, ou o segurado recusar-se a apresentar qualquer documento, ou sonegar informação, ou apresentá-los deficientemente;

Não é de se esperar que, ao encaminhar o pedido de regularização da obra, o responsável irá sonegar informações ao órgão fiscalizador, mas, caso isso ocorra, será um ponto na qual demonstrará que a contabilidade foi feita de forma negligente e deixou de registrar informações da obra corretamente acarretando na falta dos documentos comprobatórios.

III - faltar prova regular e formalizada do montante dos salários pagos pela execução de obra de construção civil;

Nesse caso, seria de não apresentar a fiscalização a devida comprovação dos pagamentos de salários, os holerites, contracheques, ou ainda um simples recibo de salários os quais devem estar escriturados em Livro Diário e Razão, pois serão esse os objetos de fiscalização. Uma das formas de comprovação de vínculo à obra é o cadastro no sistema da folha de pagamento no centro de custo onde o empregado está lotado a uma obra, nos períodos em que o mesmo prestou serviço, provando a legítima vinculação a obra objeto de regularização.

Entretanto é necessário que estes documentos estejam devidamente assinados pelos empregados, pois sem a prova do pagamento da remuneração deste num determinado período e de uma referida obra, é imprudente se assim o contador efetuar o lançamento na contabilidade.

IV - as informações prestadas ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo não merecerem fé em face de outras informações, ou outros documentos de que disponha a fiscalização, como por exemplo:

a) omissão de receita ou de faturamento verificada por intermédio de subsídio à fiscalização;

b) dados coletados na Justiça do Trabalho, Delegacia Regional do Trabalho, ou em outros órgãos, em confronto com a escrituração contábil, livro de registro de empregados ou outros elementos em poder do sujeito passivo;

c) constatação da impossibilidade de execução do serviço contratado, tendo em vista o número de segurados constantes em GFIP ou folha de pagamento específicas, mediante confronto desses documentos com as respectivas notas fiscais, faturas, recibos ou contratos.

§ 1º Considera-se deficiente o documento apresentado ou a informação prestada que não preencha as formalidades legais, bem como aquele documento que contenha informação diversa da realidade ou, ainda, que omita informação verdadeira.

§ 2º Para fins do disposto no inciso III do caput, considera-se prova regular e formalizada a escrituração contábil em livro Diário e Razão, conforme disposto no § 13 do art. 225 do RPS e no inciso IV do art. 47 desta Instrução Normativa.

§ 3º No caso de apuração, por aferição indireta, das contribuições efetivamente devidas, caberá à empresa, ao segurado, proprietário, dono da obra, condômino da unidade imobiliária ou empresa corresponsável o ônus da prova em contrário.

§ 4º Aplicam-se às contribuições de que tratam os arts. 2º e 3º da Lei nº 11.457, de 2007, as presunções legais de omissão de receita previstas nos §§ 2º e 3º do art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, e nos arts. 40, 41 e 42 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996

Nesse item percebemos que, segundo a Receita Federal do Brasil 2009, em alguns momentos os documentos não merecem credibilidade, perdem seu poder

de prova, não merecem fé, serviços que são impossíveis de serem praticados, com desacordo com o tempo de execução da obra ou número de empregados utilizados para o tamanho da edificação. Mesmo que todas as informações estejam escrituradas corretamente, os encargos sociais devidamente recolhidos com base correta, lançados em SEFIP, e ainda que toda documentação esteja atendendo à legislação, é improvável, o processo de regularização poderá ser invalidado e tornando se calculado por base da remuneração aferição indireta nos termos da lei.

Compete ao responsável ou interessado pela regularização, apresentar os documentos:

DISO, devidamente preenchida, finalizada e enviada a RFB via internet;

ALVARÁ, de licença para construção, e projeto aprovado pelo município onde a obra esta localizada;

HABITE-SE, certidão emitida pelo órgão publico certificando a conclusão da obra;

NOTA FISCA, quando contratado mão de obra terceirizada;

GPS, com vinculação do identificador do numero do CEI;

CONTRATO SOCIAL, e suas alterações, em copias autenticadas:

BALANÇO, cópia do último balanço social;

DECLARAÇÃO, assinada e reconhecida autenticidade pelo representante legal da empresa e o contador sua identificação profissional, afirmando a escrituração contábil regular do período da obra.

Todos os documentos citados anteriormente serão unidos e apresentados a Receita Federal do Brasil, na qual dará seu parecer e, estando tudo regularmente em dia, emitirá a Certidão Negativa de Débitos – CND (anexo G) do imóvel liberando esse para a averbação no registro de imóveis.

## 4. METODOLOGIA

A seguir se estabelece o enquadramento metodológico utilizado para a realização desta pesquisa.

### 4.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

Quanto à abordagem do problema o estudo será qualitativo. Para Sampieri, Callado e Lucio (2013) os estudos que usam esta metodologia podem descrever a complexidade de um problema, analisar a interação de variáveis, compreender e classificar processos vividos por grupos sociais.

Quanto aos procedimentos será uma pesquisa bibliográfica. Os estudos que usam esta metodologia podem descrever a complexidade de um problema, analisar a interação de variáveis, compreender e classificar processos vividos por grupos sociais (SAMPIERI; CALLADO; LUCIO, 2013, p. 75).

Com relação aos objetivos será explicativo, este tipo de pesquisa vai além de conceitos e fenômenos, ela é responsável pelas causas dos eventos físicos e sociais. Seu principal interesse é explicar por que um fenômeno acontece e em quais condições se manifesta (SAMPIERI; CALLADO; LUCIO, 2013, p. 105).

### 4.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS

Para a análise bibliográfica foram levantados documentos relacionados com a regularização de obras.

Serão analisados os cadastros das obras junto à Receita Federal do Brasil, o cadastro das obras junto à prefeitura municipal do município (alvarás de obra, projeto da obra aprovado pelo profissional competente e habite-se), as guias de recolhimentos previdenciários com as informações das obras, a Declaração e Informação Sobre a Obra – DISO e o Aviso de Regularização de Obra – ARO, que consta a devida regularização da obra.

Serão analisadas também as regularizações de obras que não foram aprovadas pela Receita Federal. Qual fato determinou que o procedimento não

fosse aceito e o que se fez necessário para se enquadrar às normas exigidas. Por fim serão analisadas as CND da obra aprovada e devidamente regularizadas.

## 5. CONCLUSÃO

Neste trabalho, foi abordado um estudo focando transparecer o processo para as empresas que atuam nesse ramo, com o intuito de auxiliar, não apenas aquelas que executam esse serviço, mas a sociedade em si.

O estudo tem sua principal função quando possibilita que aqueles que tem acesso a ele, possam mudar sua situação na sociedade, proporcionando maior igualdade entre os que têm melhores condições financeiras e os que não têm.

Ensinar e orientar são uma das funções dos professores, do curso de ciências contábeis, pois participam ativamente da formação de acadêmico, e futuros profissionais, que estarão ingressando nas organizações e no desenvolvimento social.

### 5.1 QUANTO AO ALCANCE DOS OBJETIVOS

Conforme proposto no objetivo geral: “esclarecer procedimentos de regularização da obra junto à Previdência Social e a Receita Federal do Brasil, orientando no preenchimento dos documentos necessários, obtenção de certidão negativa para a averbação imobiliária das obras no registro de imóvel”, foram demonstrados no item 3 (três) as etapas a qual deve se seguir para tal processo.

Quanto aos objetivos específicos definidos abaixo, representados, consideram-se atendidos das seguintes formas:

#### I. Esclarecer o Cadastro Específico do INSS – CEI:

No item 2.1.4 abordamos que o cadastro CEI é onde iremos informar à Previdência Social os dados da obra (endereço, estrutura, etc.) e os dados do responsável pela obra de construção civil.

#### II. Orientar sobre o preenchimento da Declaração da Situação da Obra – DISO:

No item 2.1.5 apresentamos uma citação direta do art. 339 da IN RFB 971

de 2009, alterada pela IN RFB 1477 de 2014, a qual relata que na DISO são repassadas à Receita Federal, as informações da obra, tais como: Alvará, Habite-se, início e término da obra, também constará as GFIPs recolhidas no período de construção da obra, etc.

III. Examinar o Aviso para Regularização de Obra – ARO, verificando a existência do Crédito Tributário do INSS, ou não, na regularização da obra:

No item 2.1.6 esclareceu-se que o ARO servirá de informação ao responsável quanto à regularidade da obra, dos valores devidos de INSS à Previdência Social ou dos créditos tributários apurados por ele.

IV. Obter Certidão Negativa de Débitos (CND) da Receita Federal do Brasil para fins de averbação imobiliária junto ao registro de imóvel:

Conforme o transcrever do item 3, esse objetivo específico, será um resultado da regularidade do processo junto a RFB. Se tudo a qual foi estabelecido para regularização da obra foi atendido, a CND da obra será emitida pela Receita Federal e servirá para a averbação do imóvel junto ao Registro de Imóvel.

## 5.2 RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS

Finalizando este estudo, sugerem-se como futuros trabalhos, alguns assuntos que foram comentados neste, pois demanda aprofundamento devido as suas complexidades, necessitando de maior tempo e dedicação para sua realização:

- As principais diferenças na regularização de obra de pessoas jurídicas e pessoas físicas;
- Procedimento para apropriação do crédito tributário do INSS;
- O processo de regularização de obra quando o contratante é um órgão público; e
- A utilização de mão de obra de terceiros cadastrados no MEI. Quem é responsável pelos recolhimentos previdenciários incidentes na mão de obra?

## REFERENCIAS

ABECIP, Revista. **O futuro do crédito imobiliário**, Ed. nº 43, São Paulo, SP, 2015. Disponível em: < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/revista>>. Acesso em: 27 Mar. 2016

BRASIL. Receita Federal. **Regularização de Obra de Construção Civil**. Brasília, DF. 2015. Disponível em: <<http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/diso-declaracao-e-informacoes-sobre-obras/construcao-civil#wrapper>>. Acesso em: 08 Mar. 2016.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa rfb nº 1477, de 03 de julho de 2014**, Brasília, DF. 2014. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=53789>>. Acesso em: 08 Mar. 2016.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa rfb nº 1453, de 24 de Fevereiro de 2014**, Brasília, DF. 2014. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=50210#1390674>>. Acesso em: 09 Nov. 2016.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa rfb nº 971, de 13 de novembro de 2009**, Brasília, DF. 2014. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937&>>. Acesso em: 08 Mar. 2016.

BRASIL. Receita Federal. **decreto rfb nº 3.048, de 06 de maio de 1999, alterada pelo decreto rfb nº 4.729, de junho de 2003**, Brasília, DF. 2014. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3048.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3048.htm)>. Acesso em: 27 Out. 2016.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa INSS/dc nº 69, de 10 de maio de 2002**, Brasília, DF. 2014. Disponível em: <<http://sislex.previdencia.gov.br/paginas/38/INSS-DC/2002/69.htm>>. Acesso em: 08 Mar. 2016.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Previdência Social – MPTS. **Tabela de contribuição mensal para Empregado, Empregado Doméstico e Trabalhador Avulso – Para o ano de 2016**. , de 01 de Janeiro de 2016, Brasília, DF. 2016. Disponível em: < <http://www.mtps.gov.br/servicos-do-ministerio/servicos-da-previdencia/mais-procurados/calculo-de-guia-da-previdencia-social-carne/tabela-de-contribuicao-mensal>>. Acesso em: 08 Mar. 2016.

EXAME, Revista. **Empréstimo para aquisição e construção de imóveis cai 2,7%**. São Paulo, SP. 25 de Março de 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/emprestimos-para-aquisicao-e-construcao-de-imoveis-caem-2-7>>. Acesso em: 27 Mar. 2016

G1, Economia/Blog. Por Beth Cataldo. **Construção civil alinha propostas para retomada da economia**. 05 de Janeiro de 2016, São Paulo, SP, 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/blog/beth-cataldo/post/construcao-civil-alinha-propostas-para-retomada-da-economia.html>>. Acesso em 27 Mar. 2016

SOUZA, Marlene Carvalhaes Pereira e. **INSS na Construção Civil – Teoria e Prática**. 1ª ed. São Paulo. PINI, 2006.

SAMPIERI, Roberto Hernández; CALLADO, Carlos Fernández; LUCIO, María del Pilar Batista. **Metodologia de Pesquisa**. 5. ed. Porto Alegre: Penso Editora, 2013. 624 p.

**ANEXO(S)**

## ANEXO A – Cadastro Especifico do INSS – CEI

Cadastramento de Matrícula CEI

Ministério da Fazenda      Destaques do governo      PORTAL BRASIL

**Receita Federal**

[Início](#)      [Ajuda | Sair](#)

Contribuinte:

---

**Matrícula CEI**

Tipo de Matrícula:  
Número da Matrícula: 00.000.00000/00

Preencha os campos abaixo para cadastrar uma nova matrícula CEI:

**Nome \***

**Endereço**

**Logradouro (Av, Rua, etc) \***

Bairro

**CEP \***

Telefone (  )

Fax (  )

E-mail

**Endereço de correspondência**

Logradouro (Av, Rua, etc)

Bairro

CEP

**Vinculo do Responsável \***

**Vinculo com o Governo \***

**FPAS \***

**CNAE \***

**Natureza Jurídica \***

**Dados da Obra**

A.R.T./ C.R.E.A.

Local

Alvará

**Data do Início da Obra \***  (dd/mm/aaaa)

**Construção**

Pré-Fabricado?

Tipo da Obra

Uso da Obra

Quantidade de Unidades

Quantidade de Pavimentos

Quantidade de Unidades com 2 Quartos

Quantidade de Unidades com 3 Quartos

**Demolição**

Pré-Fabricado?

Tipo da Demolição

Uso da Demolição

30/05/2016

**Cadastramento de Matrícula CEI**

Quantidade de Unidades

Quantidade de Pavimentos

Quantidade de Unidades com 2 Quartos

Quantidade de Unidades com 3 Quartos

**Comercial**

Área Existente  m<sup>2</sup>

Área da Reforma  m<sup>2</sup>

Área da Demolição  m<sup>2</sup>

Área do Acréscimo ou Obra Nova  m<sup>2</sup>

Área Resultante  m<sup>2</sup>

**Residencial**

Área Existente  m<sup>2</sup>

Área da Reforma  m<sup>2</sup>

Área da Demolição  m<sup>2</sup>

Área do Acréscimo ou Obra Nova  m<sup>2</sup>

Área Resultante  m<sup>2</sup>

# ANEXO B – Documento de Informação Sobre a Obra – DISO



Ministério da Fazenda  
Receita Federal

**DISO Internet**

Usuário

---

Inicio
DISO > Sit

---

Informações na DISO - Histórico

Dados do proprietário do imóvel, dono da obra, empresa construtora ou incorporador(a)

Identificação:

Endereço: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_  
 Município: \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_  
 Pessoa: \_\_\_\_\_

Dados da Obra

Identificação: \_\_\_\_\_ Matrícula CEI: \_\_\_\_\_  
 Endereço: \_\_\_\_\_ Lote: \_\_\_\_\_  
 Quadra: \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_  
 CEP: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_  
 Número do Alvará: \_\_\_\_\_ Data do Alvará: \_\_\_\_\_ Número do Habite-se: \_\_\_\_\_  
 Data início: \_\_\_\_\_  
 Data Término: \_\_\_\_\_  
 Tratase de Obra: \_\_\_\_\_  
 Tratase de uma Regularização: \_\_\_\_\_

Dados da Obra: informações de enquadramento

Tratase de Obra: \_\_\_\_\_ Destinação do imóvel: \_\_\_\_\_ Nº unidades: \_\_\_\_\_ Nº de pavimentos: \_\_\_\_\_ Unidades com até 2 banheiros: \_\_\_\_\_ Unidades com 3 banheiros: \_\_\_\_\_ Unid. com 4 ou mais banheiros: \_\_\_\_\_

Áreas da Obra: informações de enquadramento (área em m²)

Residência - Unifamiliar \_\_\_\_\_ Obra Nova (m²) \_\_\_\_\_  
 Área Total \_\_\_\_\_  
 Área com redução 50% \_\_\_\_\_  
 Área com redução 75% \_\_\_\_\_

[Voltar](#) [Atualizar ABO](#)



## ANEXO D – Alvará da Obra

(Modelo cedido pela Pref. Munic. de Balneário Gaivota).



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO GAIVOTA

### ALVARÁ

A presente licença, expedida de conformidade com o Código de Obras, amparado pela Lei Municipal 099/98 de 30 de Abril de 1998, autoriza e identifica a obra a baixo:

Registro processo Alvará número:

Proprietário:

CPF:

Endereço:

Lote: Quadra:

Loteamento:

Metragem:

Tipo de Construção:

Finalidade:

Responsável Técnico Projeto e execução:

Crea-SC:

Balneário Gaivota, de de

AVENIDA GUANABARA, 452 –  
TURIMAR – BALNEÁRIO GAIVOTA/SC CEP 88955-000  
Email: [pmbg@contato.net](mailto:pmbg@contato.net)

## ANEXO E – Habite-se

(Modelo cedido pela Pref. Munic. de Balneário Gaivota).



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO GAIVOTA

### HABITE-SE

A presente licença, expedida de conformidade com o Código de Obras, amparado pela Lei Municipal 099/98 de 30 de Abril de 1998, considerando a vistoria procedida de fiscalização e preenchimento as condições normais de habitabilidade, autoriza para habitar e identifica a obra a baixo:

Registro Processo Habite-se número:

Registro processo Alvará número:

Proprietário:

CPF:

Endereço:

Lote:

Quadra:

Loteamento:

Metragem:

Tipo de Construção:

Finalidade:

Responsável Técnico Projeto e execução:

Crea-SC:

Balneário Gaivota, de de

AVENIDA GUANABARA, 452 –  
TURIMAR – BALNEÁRIO GAIVOTA/SC CEP 88955-000  
Email: pmbg@contato.net

## ANEXO F – Guia de Previdência Social – GPS

1ª Via - INSS - 2ª Via - CONTRIBUINTE	 <p>MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - MPS INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS SECRETARIA DA RECEITA PREVIDENCIÁRIA - SRP</p> <p><b>GUIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - GPS</b></p> <p><b>PREVIDÊNCIA SOCIAL</b></p>		3 - CÓDIGO DE PAGAMENTO	
			4 - COMPETÊNCIA	
			5 - IDENTIFICADOR	
	1 - NOME OU RAZÃO SOCIAL / FONE / ENDEREÇO		6 - VALOR DO INSS	
			7 -	
			8 -	
	2 - VENCIMENTO (Uso exclusivo INSS)		9 - VALOR OUTRAS ENTIDADES	
	<b>ATENÇÃO:</b> É vedada a utilização de GPS para recolhimento de receita de valor inferior ao estipulado em resolução publicada pelo INSS. A receita que resultar valor inferior deverá ser adicionada à contribuição ou importância correspondente nos meses subsequentes, até que o total seja igual ou superior ao valor mínimo fixado.		10 - ATM/MULTA E JUROS	
			11 - TOTAL	



1ª Via - INSS - 2ª Via - CONTRIBUINTE	 <p>MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - MPS INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS SECRETARIA DA RECEITA PREVIDENCIÁRIA - SRP</p> <p><b>GUIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - GPS</b></p> <p><b>PREVIDÊNCIA SOCIAL</b></p>		3 - CÓDIGO DE PAGAMENTO	
			4 - COMPETÊNCIA	
			5 - IDENTIFICADOR	
	1 - NOME OU RAZÃO SOCIAL / FONE / ENDEREÇO		6 - VALOR DO INSS	
			7 -	
			8 -	
	2 - VENCIMENTO (Uso exclusivo INSS)		9 - VALOR OUTRAS ENTIDADES	
	<b>ATENÇÃO:</b> É vedada a utilização de GPS para recolhimento de receita de valor inferior ao estipulado em resolução publicada pelo INSS. A receita que resultar valor inferior deverá ser adicionada à contribuição ou importância correspondente nos meses subsequentes, até que o total seja igual ou superior ao valor mínimo fixado.		10 - ATM/MULTA E JUROS	
			11 - TOTAL	

## ANEXO G – Certidão Negativa de Débitos – CND



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 000000000-00000000  
Nome: XXXXXXX XXXXXXX XXXXX  
CNPJ: 00.000.000/0000-00

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em DAU, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as demais inscrições em DAU, administradas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão é válida para as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade sociedade empresária simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art.931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em  
Válida até

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.