

MANUAL DE RECOMENDAÇÕES

**Para o Licenciamento e a Regularização de Obras
de Engenharia em Frederico Westphalen/RS**

Lucas Gazola Stefanello
Rodrigo André Klamt
Luiz Gustavo Zuliani da Silva



**ENGENHARIA
CIVIL**



URI
Frederico Westph

**MANUAL DE RECOMENDAÇÕES PARA O
LICENCIAMENTO E A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS
DE ENGENHARIA EM FREDERICO WESTPHALEN/RS**



**UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO
ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES**

REITOR

Arnaldo Nogaro

PRÓ-REITOR DE ENSINO

Edite Maria Sudbrack

PRÓ-REITOR DE PESQUISA, EXTENSÃO E
PÓS-GRADUAÇÃO

Neusa Maria John Scheid

PRÓ-REITOR DE ADMINISTRAÇÃO

Nestor Henrique de Cesaro

CÂMPUS DE FREDERICO WESTPHALEN

Diretora Geral

Silvia Regina Canan

Diretora Acadêmica

Elisabete Cerutti

Diretor Administrativo

Clóvis Quadros Hempel

CÂMPUS DE ERECHIM

Diretor Geral

Paulo José Sponchiado

Diretor Acadêmico

Adilson Luis Stankiewicz

Diretor Administrativo

Paulo José Sponchiado

CÂMPUS DE SANTO ÂNGELO

Diretor Geral

Gilberto Pacheco

Diretor Acadêmico

Marcelo Paulo Stracke

Diretora Administrativa

Berenice Beatriz Rossner Wbatuba

CÂMPUS DE SANTIAGO

Diretor Geral

Michele Noal Beltrão

Diretor Acadêmico

Claiton Ruviaro

Diretora Administrativa

Rita de Cássia Finamor Nicola

CÂMPUS DE SÃO LUIZ GONZAGA

Diretora Geral

Dinara Bortoli Tomasi

Diretora Acadêmica

Renata Barth Machado

CÂMPUS DE CERRO LARGO

Diretor Geral

Luiz Valentim Zorzo



CONSELHO EDITORIAL DA URI

Presidente

Luana Teixeira Porto (URI/FW)

Conselho Editorial

Acir Dias da Silva (UNIOESTE)

Adriana Rotoli (URI/FW)

Alessandro Augusto de Azevedo (UFRN)

Alexandre Marino da Costa (UFSC)

Attico Inacio Chassot (Centro Universitário Metodista)

Carmen Lucia Barreto Matzenauer (UCPel)

Cláudia Ribeiro Bellochio (UFSM)

Daniel Pulcherio Fensterseifer (URI/FW)

Dieter Rugard Siedenberg (UNIJUI)

Edite Maria Sudbrack (URI/FW)

Elisete Tomazetti (UFSM)

Elton Luiz Nardi (UNOESC)

Gelson Pelegrini (URI/FW)

João Ricardo Hauck Valle Machado (AGES)

José Alberto Correa (Universidade do Porto, Portugal)

Júlio Cesar Godoy Bertolin (UPF)

Lenir Basso Zanon (UNIJUI)

Leonel Piovezana (Unochapeco)

Leonor Scliar-Cabral Professor Emeritus (UFSC)

Liliana Locatelli (URI/FW)

Lisiane Ilha Librelotto (UFSC)

Lizandro Carlos Calegari (UFSM)

Lourdes Kaminski Alves (UNIOESTE)

Luis Pedro Hillesheim (URI/FW)

Luiz Fernando Framil Fernandes (FEEVALE)

Maria Simone Vione Schwengber (UNIJUI)

Marília dos Santos Lima (PUC/RS)

Mauro José Gaglietti (URI/Santo Ângelo)

Noemi Boer (URI/Santo Ângelo)

Patrícia Rodrigues Fortes (CESNORS/FW)

Paulo Vanderlei Vargas Groff (UERGS/FW)

Rosa Maria Locatelli Kali (UPF)

Rosângela Angelin (URI/Santo Ângelo)

Sibila Luft (URI/Santo Ângelo)

Tania Maria Esperon Porto (UFPEL)

Vicente de Paula Almeida Junior (UFFS)

Walter Frantz (UNIJUI)

Ximena Antonia Diaz Merino (UNIOESTE)

AUTORES

Lucas Gazola Stefanello
Rodrigo André Klamt
Luiz Gustavo Zuliani da Silva

MANUAL DE RECOMENDAÇÕES PARA O LICENCIAMENTO E A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE ENGENHARIA EM FREDERICO WESTPHALEN/RS



2019



Este trabalho está licenciado sob uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial-SemDerivados 3.0 Não Adaptada. Para ver uma cópia desta licença, visite <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>.

Autores: Lucas Gazola Stefanello; Rodrigo André Klamt; Luiz Gustavo Zuliani da Silva

Revisão Linguística: Adriane Ester Hoffmann

Revisão Metodológica: Editora URI – Frederico Westph

Capa/Arte: Silvana Kliszcz

Projeto gráfico: Silvana Kliszcz

O conteúdo dos textos é de responsabilidade exclusiva dos(as) autores(as).

Permitida a reprodução, desde que citada a fonte.

Catálogo na Fonte elaborada pela

Biblioteca Central URI/FW

S816m Stefanello, Lucas Gazola

Manual de recomendações para o licenciamento e a regularização de obras de engenharia em Frederico Westphalen, RS[recurso eletrônico] / Lucas Gazola Stefanello, Rodrigo André Klamt, Luiz Gustavo Zuliani da Silva. - Frederico Westphalen : URI Wetph : Medeia, 2019.

1. recurso online.

1. Licenciamento ambiental – Município 2. Frederico Westphalen - Prefeitura Municipal 3. I. Título II. Klamt, Rodrigo André III. Silva, Luiz Gustavo Zuliani da

C.D.U.: 349.6

Catálogo na fonte: bibliotecária Sandra Milbrath CRB 10/1278



URI – Universidade Regional Integrada
do Alto Uruguai e das Missões
Prédio 10

Câmpus Frederico Westphalen:
Rua Assis Brasil, 709 – CEP 98400-000
Tel.: 55 3744 9223 – Fax: 55 3744-9265
E-mail: editora@uri.edu.br

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Página inicial do Site da Receita Federal.....	28
Figura 2 - Orientação tributária no Site da Receita Federal.....	29
Figura 3 - Cadastros no Site da Receita Federal.....	29
Figura 4 - CEI no Site da Receita Federal.....	30
Figura 5 - Concessão de matrícula CEI no Site da Receita Federal.....	30
Figura 6 - Concessão de matrícula CEI no Site da Receita Federal.....	31
Figura 7 - Alteração de senha no Site da Receita Federal.....	32
Figura 8 - Alteração de senha no Site da Receita Federal.....	32
Figura 9 - Cadastro de Responsável por CEI no Site da Receita Federal.....	33
Figura 10 - Cadastro de Responsável por CEI no Site da Receita Federal.....	33
Figura 11 - Geração de matrícula CEI no Site da Receita Federal.....	34
Figura 12 - Informações para criação de matrícula CEI no Site da Receita Federal.....	36
Figura 13 - Informações para criação de matrícula CEI no Site da Receita Federal.....	37
Figura 14 - Tela inicial do Site da Receita Federal.....	40
Figura 15 - Onde encontro no Site da Receita Federal.....	41
Figura 16 - Onde encontro no Site da Receita Federal.....	42
Figura 17 - DISO no Site da Receita Federal.....	42
Figura 18 - DISO no Site da Receita Federal.....	43
Figura 19 - DISO no Site da Receita Federal.....	43
Figura 20 - Início da DISO Internet.....	44
Figura 21 - Cadastramento da DISO Internet.....	44
Figura 22 - Escolha do tipo de responsável na DISO Internet.....	45
Figura 23 - Dados da obra na DISO Internet - Parte 1	46
Figura 24 - Dados da obra na DISO Internet - Parte 2.....	47
Figura 25 - Enquadramento da obra na DISO Internet - Parte 1.....	49
Figura 26 - Enquadramento da obra na DISO Internet - Parte 2	50
Figura 27 - Áreas da obra na DISO Internet	51
Figura 28 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet.....	51
Figura 29 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet.....	52
Figura 31 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet.....	53
Figura 32 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet.....	53
Figura 33 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet.....	54
Figura 34 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet.....	54
Figura 35 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet.....	55
Figura 36 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet.....	55
Figura 37 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet.....	56
Figura 38 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet.....	56
Figura 39 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet.....	57
Figura 40 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet.....	57

Figura 41 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet.....	58
Figura 42 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet.....	58
Figura 43 - Histórico de Informações da DISO Internet - Parte 1.....	59
Figura 44 - Histórico de Informações da DISO Internet - Parte 2.....	59
Figura 45 - Tela de envio da DISO Internet.....	59
Figura 46 - Finalização de obra decadente na DISO Internet.....	60
Figura 47 - Matrícula CEI com ARO já emitido na DISO Internet.....	60
Figura 48 - Cálculo do ARO na DISO Internet.....	61
Figura 49 - Tela final da DISO Internet - Parte 1.....	61
Figura 50 - Tela final da DISO Internet - Parte 2.....	62

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	2
CAPÍTULO I - LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO.....	4
Licenciamento e regularização de obras na Prefeitura Municipal.....	4
Especificações de Projeto.....	4
Documentação necessária para Aprovação de Projeto	5
Habite-se	7
Licenciamento e regularização de obras na Receita Federal do Brasil	8
Documentação necessária	8
Declaração e Informações Sobre Obras (DISO)	9
Liberação da Certidão Negativa de Débitos	11
Licenciamento e regularização de obras no registro de imóveis	12
Documentação necessária	12
Averbação de Imóvel	13
CAPÍTULO II: RECOMENDAÇÕES PARA LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EM FREDERICO WESTPHALEN/RS	15
Processo de licenciamento e regularização de obras na Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS	15
Documentação necessária para Aprovação de Projeto	15
Especificações de Projeto	16
Alvará de Licença	24
Habite-se	24
Processo de licenciamento e regularização de obras na Receita Federal do Brasil.....	25
Documentação necessária	27
Declaração e Informações Sobre Obras (DISO)	39
Liberação da Certidão Negativa de Débitos	62
Processo de licenciamento e regularização de obras no Registro de Imóveis.....	63
Documentação necessária.....	64
Averbação de Imóvel.....	66
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	68
REFERÊNCIAS.....	70

INTRODUÇÃO

Em todas as partes do mundo, em se tratando de edificações, valoriza-se o papel do engenheiro como criador de projetos. Notam-se os detalhes das edificações, as ideias inseridas, as cores utilizadas e tudo o que está materializado em nossa frente. Porém, além do projeto gráfico e da execução propriamente dita, há uma parte da engenharia de extrema importância: a parte burocrática para licenciamento e regularização de obras.

Na esfera da regularização de obras, percebe-se que os profissionais, por vezes, deixam parte do processo de aprovação e regularização sob a responsabilidade do proprietário. O cliente, sem a orientação correta, muitas vezes acaba não executando os procedimentos de forma adequada, não regularizando a obra ou até mesmo contratando um novo profissional para terminar o processo.

A falta de conhecimento do sistema burocrático de licenciamento e regularização de obras tem como uma de suas consequências o atraso no início da execução da mesma. Além desses, outros problemas observados estão relacionados à posterior regularização junto aos órgãos competentes. Segundo o artigo 21 do Código de Edificações do município de Frederico Westphalen (1976, p. 5): “Somente serão aprovados projetos que estiverem de acordo com o presente código e com legislação municipal vigente, e que não suscitem dúvidas quanto às dimensões ou utilização a responsabilidade técnica”.

Outra situação recorrente, que pode servir como exemplo é a regularização de uma obra já existente, em que o cliente precisa regularizá-la para concretizar a venda do edifício. Mas, às vezes, acaba sendo prejudicado por erros no procedimento, acarretando a demora no processo de tramitação. Isso prejudica o cliente, o que pode acarretar ao profissional da Engenharia ou da Arquitetura a perda de credibilidade no mercado por não ter conduzido todo o processo de regularização.

São vários os órgãos nos quais os projetos de edificações têm de ser aprovados e analisados.

No Brasil, a excessiva burocracia para obtenção de licenças; a falta de informação sobre a documentação necessária para obtenção das referidas licenças, bem como a dificuldade em saber quais órgãos precisam intervir em uma construção, são considerados os principais entraves para a legalização de uma obra (FERREIRA, 2015, p.10).

Para o licenciamento e a regularização de uma obra na Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS, por exemplo, é necessário o cumprimento de vários requisitos no projeto. Esses requisitos servem para organização urbana e social.

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (BRASIL, 1988, art. 182, n.p).

Além dos procedimentos realizados na Prefeitura, muitas vezes os profissionais não têm conhecimento da burocracia de outros órgãos, como a Receita Federal do Brasil (RFB), deixando o processo sob a responsabilidade do proprietário. Isso pode ocasionar atraso no licenciamento e na liberação da obra, além de prejudicar financeiramente o cliente. Esse, na maioria das vezes, acaba não compreendendo o procedimento, pela falta de conhecimento e de uma explicação adequada. Dependendo do tamanho e das especificações da edificação, o valor da contribuição na RFB torna-se alto. Dessa forma, é importante que o profissional conheça os procedimentos e faça corretamente a regularização, beneficiando-se das vantagens que a normatização permite, além de explicitar corretamente as especificações para o cliente.

Nesse contexto, busca-se, nesta publicação, apresentar um manual de como proceder em relação aos trâmites para regularização de obras, apresentando todas as partes do processo, desde a entrada na Prefeitura Municipal até a averbação do imóvel no Registro de Imóveis, passando pela regularização das contribuições sociais na RFB. Com isso, pretende-se que o profissional da construção civil, que adentrar no mercado de trabalho, na cidade de Frederico Westphalen/RS, tenha elementos, por meio deste manual, para entender e realizar todos os procedimentos de licenciamento e regularização de uma edificação e, com alguns ajustes, adaptá-lo para a realidade de outros municípios.

Lucas Gazola Stefanello
Rodrigo André Klamt
Luiz Gustavo Zuliani da Silva



CAPÍTULO I

LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO

Em todos os momentos da regularização de obras é importante o profissional da Engenharia Civil ou da Arquitetura ter o conhecimento de como proceder quanto aos trâmites de maneira correta, impactando tanto na questão financeira quanto na questão de satisfação do cliente. Neste capítulo será apresentada uma revisão de literatura referente ao processo de regularização de obra na Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS, na Receita Federal do Brasil e no Registro de Imóveis do Rio Grande do Sul.

Licenciamento e regularização de obras na Prefeitura Municipal

São frequentes os casos de edifícios construídos há muito tempo e que não estão regularizados. Além desses edifícios não existirem formalmente, não passaram pelo processo de vistoria das Prefeituras. Assim, correm o risco de haver problemas na edificação e, mesmo assim, ela estar sendo habitada.

Diante desse problema, percebe-se a importância da regularização de uma edificação. A regularização de edificações também é importante devido a outros fatores, como por exemplo, a organização urbana de uma cidade. Por meio do Plano Diretor e do Código de Edificações, os municípios organizam seu espaço urbano, com o objetivo de garantir o bem-estar de seus moradores.

O processo de regularização de obra tem início na Prefeitura Municipal. “A execução de qualquer edificação, reforma ou ampliação de prédio, em todo território municipal será precedida de apresentação de projeto devidamente assinado pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da construção” (FREDERICO WESTPHALEN, 1976, p. 3).

É importante salientar que cada município, por meio de seu Código de Edificações e de seu Plano Diretor, tem suas próprias regras, diferenciando-se dos demais. Diante disso, ao longo da revisão da literatura, correlacionar-se-á os procedimentos no município de Frederico Westphalen/RS com procedimentos de outros municípios do país.

Especificações de Projeto

As especificações são fundamentais para a garantia de níveis mínimos de qualidade nas edificações, pois trazem segurança, conforto térmico e luminoso, durabilidade, higiene e outras características que são necessárias para o bem-estar do cidadão que frequenta a edificação.

Pode-se exemplificar a importância das especificações, verificando a definição de pé direito em edificações. Segundo o artigo 2º do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976, p. 2), “pé direito é a distância vertical entre o piso e o teto do compartimento.” Geralmente, os códigos de edificação exigem que o pé direito mínimo da

edificação seja de 2,60 metros. Se não existissem as especificações, poder-se-ia ter edificações com pé direito baixo, o que tornaria a edificação praticamente inabitável devido às condições precárias de luminosidade e de ventilação.

Outro exemplo a ser citado está relacionado aos compartimentos. “Compartimento: diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação” (RIO DE JANEIRO, 2019, p. 15) Cada compartimento tem que atender a valores de área e de largura mínima, definidos pelo Código de Edificações do respectivo município. Em grande parte dos Códigos de Edificação, a área mínima de um dormitório é de aproximadamente 6,00 m². Se não existisse essa especificação, haveria possibilidade de a edificação dispor de dormitórios minúsculos, sem condições de serem utilizados para esse fim.

Em termos gerais, cada código de edificações traz diferentes especificações. Por exemplo, o código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976) dispõe sobre especificações quanto à: aberturas para isolamento, iluminação, ventilação e comunicação; áreas de insolação, iluminação e ventilação; pés direitos; compartimentos; fachadas, estruturas e materiais empregados; escadas, rampas de acesso e elevadores; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

Outras especificações que geralmente são comentadas em outros códigos de edificação são os estacionamentos e os espaços de circulação. Reforça-se que a quantidade de especificações depende do porte do município e da data em que o código de edificação foi elaborado. Mesmo com algumas diferenças, o importante é que o engenheiro conheça detalhadamente cada uma das especificações requeridas pelos códigos de edificações, para aplicá-las de forma adequada em seus projetos.

Documentação Necessária para Aprovação de Projeto

A documentação necessária para a aprovação de projeto é essencial para que os Fiscais e Engenheiros da Prefeitura compreendam o projeto e o avaliem de acordo com as especificações do código de edificações e do plano diretor. Com a finalidade de garantir que a edificação posteriormente executada esteja em condições de habitação com segurança e bem-estar.

Ademais, grande parte dessa documentação é fundamental para a execução da edificação propriamente dita. É por meio desses documentos que os construtores irão edificar. Por isso, é fundamental que toda a documentação esteja em perfeitas condições, sendo o mais detalhado possível. Dessa maneira, garantir-se-á que os construtores disporão de totais condições para que a execução seja feita da melhor maneira possível, evitando problemas futuros aos moradores. A seguir, são citadas as peças gráficas comumente solicitadas pelas Prefeituras para a emissão de Alvará:

- Planta Baixa – Uma para cada Pavimento ou Piso
- Planta de Corte ou Seção Vertical – Transversal
- Planta de Corte ou Seção Vertical – Longitudinal
- Planta das Fachadas ou Elevações
- Planta de Situação ou de Implantação
- Esquema de Esgotamento Sanitário
- Especificação de Materiais ou Memorial Descritivo de Materiais e de Serviços. (CRISTO, 2010, p. 40).

O Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976, p. 3-4), em seu parágrafo primeiro do artigo terceiro, lista os documentos necessários para a aprovação do projeto:

Parágrafo 1º - O processo de aprovação de um projeto deverá constar:

Para construções novas:

- a – requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando a aprovação do projeto;
- b – planta de situação e localização;
- c – planta baixa de cada pavimento não repetido;
- d – planta de elevação das fachadas principais;
- e – cortes longitudinais e transversais;
- f – cálculo de concreto armado;
- g – dois memoriais com descrição da obra e especificações de materiais.

Para reforma e ampliação:

- a – requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando a aprovação do projeto;
- b – planta de situação e localização;
- c – planta baixa de cada pavimento a ser modificado onde conste o existente e o que será acrescentado ou modificado em cores convencionais;
- d – planta com elevação das fachadas se estas forem modificadas ou acrescidas de partes novas;
- e – cortes longitudinais e transversais se forem necessários para o esclarecimento do projeto.
- f – cálculo de concreto armado;
- g – memorial descritivo da reforma ou ampliação com a especificação dos materiais.

Observa-se que, em alguns municípios, os códigos de edificações não estabelecem qual é a documentação necessária para aprovação. Em diversos desses casos, a documentação consta no site da Prefeitura. Geralmente, em municípios maiores, a solicitação de aprovação do projeto é feita em meio eletrônico.

Habite-se

A carta de Habite-se é o documento que a Prefeitura emite ao término de uma edificação, liberando a edificação para ser habitada. Alguns lugares o Habite-se é chamado de Certificado de Conclusão. A importância de possuir o Habite-se pode ser explicada, observando a citação do artigo 30 do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976, p. 5) “nenhuma edificação poderá ser habitada sem a concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal”.

Assim, o Habite-se é obrigatório para a habitação da edificação em Frederico Westphalen/RS e o Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976) prevê a punição

de pagamento dobrado de Imposto Predial, no caso da edificação ser habitada sem o Habite-se, após ter sido licenciada e construída.

Ainda, segundo o Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976, p. 8), em seu artigo 31, “após a conclusão da obra deverá ser requerido o Habite-se que somente será concedido se a obra estiver de acordo com o projeto aprovado e se forem apresentados os projetos de instalação de eletricidade, água e esgoto, assinados pelos responsáveis técnicos”. Diante disso, é fundamental que a obra esteja de acordo com o projeto aprovado.

Em situações onde há mais de uma unidade na edificação e alguma(s) estiver(em) pronta(s) e as demais não, a Prefeitura pode fornecer um Habite-se Parcial da parte pronta.

Pode ser concedido Certificado de Conclusão em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender às exigências previstas na LOE (Legislação de Obras e Edificações), PDE (Plano Diretor Estratégico e LPUOS (Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) para o uso a que se destina (SÃO PAULO, 2017, p. 32).

Além da importância de ser a comprovação da finalização da edificação, o Habite-se é fundamental nas fases seguintes da regularização. Tanto na obtenção da Certidão Negativa de Débitos na Receita Federal quanto na averbação do imóvel no Registro de Imóveis, o Habite-se é um documento exigido. Portanto, após a aprovação de projeto e a conclusão da obra, a carta de Habite-se é um documento de fundamental importância para a sequência da regularização de obras.

Licenciamento e regularização de obras na Receita Federal do Brasil

Após o término do processo de regularização na Prefeitura Municipal, com a obtenção do Habite-se, a próxima etapa consiste em regularizar as contribuições sociais junto à Receita Federal do Brasil. “O responsável por obra de construção civil está obrigado a recolher as contribuições arrecadadas dos segurados e as contribuições a seu cargo, incidente sobre a remuneração dos segurados utilizados na obra e por ele diretamente contratado” (CASTRO; LAZZARI, 2014, p. 295).

Apesar de não existirem dados, verifica-se, no cotidiano, que grande parte das edificações no país é construída com funcionários sem carteira assinada. Nessas situações, o recolhimento das contribuições deve ser feito por meio de Guia da Previdência Social (GPS) após ter sido feita a Declaração e Informações sobre Obras (DISO). No caso de haver funcionários registrados e a contribuição já estar sendo recolhida, essa contribuição é aproveitada no cálculo da DISO.

Documentação Necessária

Segundo orientações existentes no site da Receita Federal, no início do processo de

regularização, a obra é a criação do Cadastro Específico do INSS (CEI), popularmente chamado de matrícula CEI. A matrícula CEI deve ser realizada no próprio site da Receita Federal ou em uma unidade da Receita, no prazo de até 30 dias após o início da obra. Após criada a matrícula, é necessário esperar o término da obra, para ser feita a regularização.

A documentação necessária à regularização de obra de construção civil é específica para cada tipo de obra e poderá ser exigida pela RFB para apresentação a qualquer tempo. A Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009 poderá ser consultada para maiores esclarecimentos.

1- Exclusivamente para efeitos de regularização da obra através da DISO INTERNET, deverá ser observado que para comprovação de Área (metragem quadrada da obra), Destinação (a finalidade para a qual se destina a obra) e Categoria (obra nova, demolição, reforma ou acréscimo) deverá ser apresentado no atendimento presencial, um dos seguintes documentos:

I-Original ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção; ou

II-Original ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da Prefeitura Municipal; ou

III-Contrato e a ordem de serviço ou autorização para início de execução da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública não sujeita à fiscalização municipal; ou

IV-Termo de recebimento da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública; ou

V-Projeto aprovado ou qualquer documento oficial capaz de comprovar a veracidade das informações prestadas na DISO;

Observações importantes:

a) deverá ser apresentado documento de identificação do responsável pela obra ou seu representante legal;

b) deverá ser apresentado original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento do menor e documentos de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;

c) deverá ser apresentado documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;

d) deverá ser apresentada Procuração pública ou particular quando for o caso de representante legal (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018, n.p).

Também, é importante para regularização a apresentação da Certidão de Averbação ou Existência, emitida pela Prefeitura Municipal e da Matrícula Atualizada do Registro de Imóveis.

Declaração e Informações Sobre Obras (DISO)

A Declaração e Informações Sobre Obras (DISO) é a declaração onde são prestadas as informações referentes à obra que está sendo regularizada. Antigamente, era entregue à Receita Federal por meio de papel. Atualmente é feita no próprio site da Receita Federal.

Para regularização da obra de construção civil, o proprietário, o dono da obra, o incorporador, deverá informar a RFB os dados do responsável pela obra e os relativos à obra, mediante a utilização da Declaração e informações sobre Obra (DISO) disponível no sitio da RFB (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018, n.p).

Segundo a Receita Federal do Brasil (2018), para acesso à declaração é obrigatória a utilização de senha de acesso, gerada na própria DISO. Após ser criada a senha e o acesso ser realizado, a DISO começa a ser cadastrada. Dados como o número do Alvará e do Habite-se devem ser preenchidos, juntamente com o número da matrícula CEI, anteriormente criada.

Na DISO, também é necessário o preenchimento de informações relativas ao tipo da obra. No que diz respeito a isso, são preenchidas duas informações. A primeira informação define se a edificação é uma obra nova, uma demolição, uma reforma ou um acréscimo. A segunda define se a edificação é normal, parcial ou inacabada. Posteriormente, é definido o enquadramento da obra, juntamente com o número de pavimentos e o número de banheiros da edificação. Informações relacionadas ao enquadramento são encontradas na Instrução Normativa RFB 971/2009 (IN RFB 971/2009). A seguir um exemplo de enquadramento apresentado no artigo nº346 da Receita Federal do Brasil (2009 n.p),

O enquadramento da obra levará em conta as seguintes tabelas: III - PROJETO COMERCIAL - SALAS E LOJAS, para os imóveis cujo pavimento-tipo seja composto de hall de circulação, escada, elevador, andar com pilares ou paredes divisórias de alvenaria e sanitários privativos por andar ou por sala.

Após ser enquadrada a obra, devem ser preenchidas as áreas da edificação, juntamente com as reduções. Essas reduções diminuem o valor das contribuições sociais.

Será aplicado redutor de 50% (cinquenta por cento) para áreas cobertas e de 75% (setenta e cinco por cento) para áreas descobertas, desde que constatado que as mesmas integram a área total da edificação, definida no inciso XVII do art. 322, nas obras listadas a seguir:

- I - Quintal;
- II - Playground;
- III - Quadra esportiva ou poliesportiva;
- IV - Garagem, abrigo para veículos e pilotis;
- V - Quiosque;
- VI - Área aberta destinada à churrasqueira;
- VII - Jardim;
- VIII - Piscinas;
- IX - Telheiro;
- X - Estacionamento térreo;
- XI - Terraços ou área descoberta sobre lajes;
- XII - Varanda ou sacada;
- XIII - área coberta sobre as bombas e área descoberta destinada à circulação ou ao estacionamento de veículos nos postos de gasolina;
- XIV - Caixa d' água;
- XV - Casa de máquinas. (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2009, art. 357, n.p).

Finalmente, são preenchidas as informações referentes a notas fiscais e a recolhimentos de contribuições sociais já realizados durante a execução da obra. É importante observar que apenas alguns tipos de notas fiscais podem ser utilizados. Depois do preenchimento de todos os campos, a DISO deve ser enviada. Para ocorrer a geração do Aviso de Regularização de Obra (ARO), com o valor da contribuição a pagar.

Para que a DISO seja preenchida corretamente, deve-se observar todos os

procedimentos já descritos. A importância de um preenchimento correto reflete-se na aceleração do processo e no pagamento do valor devido das contribuições sociais. O preenchimento errado da DISO pode resultar na obrigação da mesma ser retificada, o que acarreta o atraso da regularização. Na hipótese da DISO não conter todos os descontos da edificação, a DISO pode ser aceita, porém com um pagamento maior das contribuições sociais que o devido, gerando um custo desnecessário ao cliente.

Liberação da Certidão Negativa de Débitos

Após o preenchimento da DISO deve-se agendar um atendimento na Unidade da Receita Federal de jurisdição da edificação. No atendimento, deve ser apresentada a DISO, juntamente com a documentação necessária para regularização.

Para obras com informações relativas à mão de obra própria (GFIP 155) ou mão de obra terceirizada (GFIP 150), ou ainda com recolhimentos anteriores (GPS), os seguintes procedimentos também deverão ser adotados:

- Enviar a DISO.
- Comparecer à Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante da localidade da obra, para fins de emissão do ARO. Na oportunidade deverá ser apresentado o documento para comprovação de área, destinação e categoria da obra. Recomenda-se verificar na página da unidade de atendimento a possibilidade de agendamento deste serviço para sua maior comodidade.
- Recolher as contribuições previdenciárias oriundas do ARO, dentro do prazo legal informado no próprio Aviso, quando for o caso. (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018, n.p).

No caso de haver recolhimentos ou informações de mão de obra própria ou de terceiros, o Aviso de Regularização de Obra (ARO) deve ser emitido no atendimento da Unidade da Receita Federal. Nesse caso, se houver diferença a ser recolhida, é gerada a Guia da Previdência Social (GPS) para recolhimento dessa diferença. Assim, deve-se recolher o valor e aguardar o prazo de cinco dias para consulta referente à liberação da Certidão Negativa no site da Receita Federal.

Segundo a Receita Federal do Brasil (2018), em edificações com período comprovadamente decadente, ou seja, edificações que foram iniciadas ou concluídas há mais de 5 anos, o ARO também é emitido na Unidade de Receita Federal. Se a edificação tiver todo o período decadente, ou seja, foi concluída há mais de cinco anos, a Certidão Negativa é emitida após declaração de contribuinte. A partir de 03 de novembro de 2017, são consideradas as datas declaradas, cabendo à RFB a confirmação dessas informações a qualquer tempo, posterior ao momento da regularização da obra.

Entretanto, se for declarada a decadência parcial, quando a edificação foi apenas iniciada, mas não foi concluída há mais de cinco anos, ao invés da decadência total, a liberação da Certidão Negativa fica condicionada ao pagamento da contribuição sobre a parte da edificação que não for decadente. Nas situações onde há recolhimentos, o ARO também é

emitido na Unidade da Receita Federal.

Na hipótese de os documentos apresentados não estarem de acordo, deverá haver a retificação dos documentos. Da mesma forma, se a documentação não estiver de acordo com a DISO. A DISO deve ser retificada de maneira que todos os dados estejam em concordância, para que ocorra a liberação da Certidão Negativa.

Após esse último procedimento na Receita Federal do Brasil, pode-se dar andamento a regularização com o comparecimento ao Registro de Imóveis para averbação da edificação, onde acontecerá a última parte do processo de regularização da obra.

Licenciamento e regularização de obras no registro de imóveis

Após o término dos procedimentos na Prefeitura Municipal e na Receita Federal, deve-se fazer a averbação do imóvel no Registro de Imóveis, utilizando todos os documentos necessários. “Parágrafo único – O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fatos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia erga omnes e disponibilidade” (RIO GRANDE DO SUL, 2018, n.p).

É importante que a edificação seja averbada no Registro de Imóveis, devido ao fato da averbação atribuir a posse da edificação ao proprietário. Sendo escriturada e averbada a edificação estará devidamente registrada, podendo ser vendida, alugada ou ser feito qualquer outro ato legal. “Este documento é o que representará perante a lei a existência do imóvel. É também o documento legal solicitado por várias entidades para que possa provar a propriedade do determinado imóvel” (CRISTO, 2010, p.159).

Documentação Necessária

Na fase de regularização no Registro de Imóveis, exige-se toda a documentação referente à obra já aprovada na Prefeitura Municipal e a Certidão Negativa de Débitos emitida pela Receita Federal. No caso da Certidão Negativa, a Consolidação da Normatização revogou o artigo que tornava o documento obrigatório. “REVOGADO. A CND do INSS é documento obrigatório para averbação de obra de construção civil, tanto para prédios situados na zona urbana como na zona rural, salvo as exceções legais”. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, art. 432, n.p).

Porém, a Lei Federal nº 8.212/1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social, coloca a Certidão Negativa como documento obrigatório. “É exigida a Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art.30”. (BRASIL, 1991, art. 47, n.p). Dessa forma, mesmo não constando na Consolidação da Normatização, os Registros exigem a Certidão Negativa, por causa da Lei Federal.

A averbação de obra de construção civil (construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios) será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com probatório fornecido pela autoridade competente (p. ex.: certidão, alvará ou outro documento oficial fornecido pela Prefeitura Municipal). (RIO GRANDE DO SUL, 2019, art. 430, n.p.).

O Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS (2019) solicita para a averbação de uma casa os seguintes documentos: Certificado de Averbação, Habite-se, Alvará de Construção, Certidão Negativa do INSS da obra, Planta Baixa e Fachada, Memorial Descritivo e ART do CREA ou RRT do CAU.

No caso de a edificação ser um prédio, além dos documentos necessários para a averbação de uma casa, também são exigidos, pelo Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS, a Planilha de Áreas e a Convenção do Condomínio, no caso de haver mais de um proprietário. É fundamental que a Planilha de Áreas esteja corretamente preenchida, com a divisão das áreas privativas e de uso comum, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. Lembrando que, conforme a Lei nº 6.496, de 1977, em seu Artigo 1º, diz o seguinte:

Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à 'Anotação de Responsabilidade Técnica' (ART). (BRASIL, 1977, n.p.).

Averbação de Imóvel

Para finalizar o processo de regularização da edificação, é feita a escritura da obra, ou seja, sua averbação. “Averbar – fazer a Escritura do imóvel. Todo imóvel para ser legalmente documentado deve possuir uma Escritura. Esta é feita no Cartório de Registro de Imóveis. Este procedimento se chama Averbação” (CRISTO, 2010, p. 132).

Além de ser a comprovação formal de posse da edificação, a averbação é fundamental para a venda do imóvel. A importância no momento da venda não se traduz apenas na passagem da documentação pelo Registro de Imóveis. No caso de o comprador financiar o imóvel é necessário que a matrícula do imóvel esteja com o registro da edificação, para que seja confirmado o financiamento. Segundo a Caixa Econômica Federal (2019), também é necessária a averbação para a retirada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço para a compra de imóvel.

Para o Registro de Imóveis fazer a averbação da edificação é necessário que todos os documentos estejam em conformidade. Caso contrário, os documentos devem ser retificados, o que acarreta o atraso da averbação da edificação. Posteriormente, com a validação dos documentos, é solicitado o recolhimento de emolumentos para a averbação.

Concluída a obra com o “Habite-se”, proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção na matrícula de cada unidade autônoma.

1º – Neste caso, serão devidos os emolumentos da averbação por unidade autônoma.

2º – Caso ainda não efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata este artigo será levada a efeito na matrícula matriz. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, Art. 550, n.p).

Segundo a Lei nº 12.692, de 2006, do Estado do Rio Grande do Sul, o valor dos emolumentos é atualizado todo ano com base em índice indicado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas, da Faculdade de Ciências Econômicas, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Após o recolhimento dos emolumentos, finalmente a edificação é averbada no Registro de Imóvel, ficando enfim, legalizada perante a Lei. E, assim, encerra o processo da regularização do imóvel.



CAPÍTULO II

RECOMENDAÇÕES PARA LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EM FREDERICO WESTPHALEN/RS

Nesta parte, apresenta-se o manual de recomendações para o licenciamento e a regularização de obras em Frederico Westphalen/RS, em cada uma das etapas necessárias para o processo.

Processo de licenciamento e regularização de obras na Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS

O processo de licenciamento e regularização de obras, inicia-se pela Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS. Para dar início, a obra deve ser feito o processo de licenciamento e aprovação do projeto, para posterior fornecimento de alvará de licença para construção. Após o término da obra, é fornecido o Habite-se, atestando condições da edificação ser habitada. Cada um dos procedimentos e documentos é detalhado ao longo deste capítulo.

Documentação Necessária para Aprovação de Projeto

O processo de licenciamento tem as seguintes etapas: estudo de viabilidade e projeto executivo. Segundo o art. 165, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Frederico Westphalen/RS (2010), o estudo de viabilidade é a análise preliminar da intenção do proprietário em edificar. Esse estudo deve ser aprovado pelo Setor Municipal de Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, conforme inciso I do art. 12 do próprio Plano. Nessa fase, será expedida a relação de documentos e dos requisitos necessários para apresentação do projeto executivo.

Após a aprovação do estudo de viabilidade, o responsável pela edificação tem o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação do projeto executivo, conforme o art. 165, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010). O projeto executivo consiste na apresentação dos documentos próprios da edificação, estando sujeito à aprovação, para posterior emissão do alvará para início das obras.

De acordo com os artigos. 19 e 20, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), algumas obras e serviços estão dispensados da apresentação do projeto, porém mesmo assim devem ser licenciadas, são elas: construções de dependências (sem uso residencial, comercial ou industrial), menores de 15 m²; casas simples de madeira localizadas na zona rural, menores de 80 m²; serviços de limpeza, pintura e pequenos reparos, sem o uso de andaimes ou tapumes.

Os documentos apresentados no projeto executivo estão listados no site da Prefeitura Municipal Frederico Westphalen/RS (Anexo A). Para novas construções, deve-se apresentar:

- requerimento padrão (Anexo B);

- matrícula atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – validade de 90 dias);
- certidão de localização (expedida há no máximo 3 meses);
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) paga com comprovante de pagamento;
- licença prévia ambiental (consultar casos específicos, conforme Decreto nº 013/2014);
- certidão de conformidade dos Bombeiros (salvo casos de economias residenciais) unifamiliares - Lei Complementar nº 14.376/2013, atualizada até a Lei Complementar nº 14.924/16);
- memorial descritivo;
- projeto arquitetônico;
- projeto elétrico;
- projeto hidrossanitário, incluso memorial de cálculo.

Para reformas, acréscimos e regularização de obras já existentes, devem ser apresentados os mesmos documentos, excluindo-se a Certidão de Localização, o projeto elétrico e o projeto hidráulico (apresenta-se apenas o sanitário simplificado). No caso de regularização de obras já existentes, se houver irregularidades construtivas, pode-se fazer uma compensação financeira, mediante Termo de compensação e Termo de responsabilidade do profissional habilitado (Anexo C deste manual), conforme dispõe a Lei nº 4.226 de 2015 de Frederico Westphalen/RS.

Os projetos devem estar de acordo com o Código de Edificação de Frederico Westphalen/RS e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Frederico Westphalen/RS, segundo o art. 21, do próprio Código de Edificação de Frederico Westphalen/RS. A Prefeitura terá o prazo de quinze dias para dar o parecer, aprovando ou não o projeto, conforme dispõe o art. 22 do referido Código.

Especificações de Projeto

O licenciamento do projeto está condicionado à aprovação da documentação apresentada, com vários requisitos que devem ser cumpridos. Um quesito que deve ser observado são as zonas de uso das edificações, onde cada zona tem uma finalidade de uso. Assim, de acordo com a tabela de uso (Anexo D), o mesmo é considerado conforme, admitido ou desconforme.

Segundo o §1º do art. 56, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p): "As atividades consideradas incompatíveis com os usos conformes ou admitidos deverão ser relocadas para zona apropriada no prazo de até 20 (vinte) anos a contar da data da promulgação desta Lei". Dessa maneira, o correto é edificar em uma zona onde a edificação tenha um uso conforme ou admitido.

Além de a edificação estar em conformidade com a área de uso da cidade, deve obedecer outros critérios, entre eles os chamados requisitos urbanísticos. Esses requisitos têm a função de controlar as edificações construídas. De acordo com o disposto no art. 76, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010), são cinco os requisitos urbanísticos: coeficiente ideal (CI); índice de aproveitamento (IA); taxa de ocupação (TO); altura das edificações (número de pavimentos); recuos obrigatórios de ajardinamento e viário.

Conforme o art. 80, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p): “O coeficiente ideal (CI) tem por objetivo estabelecer a densidade demográfica ideal para cada zona de uso, bem como um melhor padrão e conforto das edificações, fixando uma 'área mínima da unidade habitacional' onde se pretenda edificar.” Esses índices estão definidos conforme a NBR 12721: 2006 (ABNT, 2006) e a Lei Federal nº 4.591 de 1964.

O Índice de Aproveitamento (IA) tem por objetivo controlar a densidade populacional em cada zona de uso, segundo o art. 81, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010). O IA é calculado pela divisão entre a área máxima de construção (descontadas algumas áreas) e a área do terreno. Cada zona do município tem seu uso “conforme” e “admitido” no Índice de Aproveitamento, sendo um requisito para aprovação do projeto. O IA não pode ser maior que os valores “conforme” e “admitido”. Exemplifica-se, na Zona Residencial Um (ZR1), o índice conforme é 4,0, e o admitido é 3,0. O Anexo E mostra os Requisitos de Ocupação do Solo, dentre os quais estão inclusos o índice de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos mínimos.

As áreas de desconto estão contidas no art. 82, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p):

Para o cálculo do índice de aproveitamento (IA):

I – não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento:

- a) as áreas internas das edificações, destinadas aos serviços gerais, tais como: casas de máquinas de elevadores, bombas e transformadores, instalações centrais de ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gás, medidores em geral;
- b) as áreas externas das edificações, com as seguintes destinações: circulação vertical (elevadores e escadas no último pavimento), floreiras e dutos de tubulação de água, luz, esgoto, calefação e assemelhados;
- c) os boxes cobertos ou descobertos, até duas vezes aos exigidos na presente Lei, nas dimensões de 2,40 m x 5,00 m a respectiva área de circulação proporcional, quando localizados em pavimentos considerados subsolos;
- d) as áreas das floreiras e outros elementos semelhantes destinados à decoração da fachada;
- e) as áreas abertas como piscina, decks, pergolado e outros, quando não excederem a 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote;
- f) os acessos necessários ao prédio, circulações de veículos, de pedestres e outras, quando descobertos;
- g) os poços de iluminação e ventilação com área que exceder a 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados);

II - serão computadas em 50% (cinquenta por cento) no cálculo do índice de aproveitamento (IA) as áreas destinadas a sacadas, que se projetam além do corpo principal da construção.

A taxa de ocupação (TO) é o resultado entre a divisão máxima da projeção horizontal da edificação (PH) sobre a área total do terreno (AT), segundo o § 1º do art. 83, do PPDl de Frederico Westphalen/RS (2010). A TO tem por objetivo estabelecer áreas livres no terreno, para lazer e preservação da natureza, garantir a permeabilidade do solo, iluminação e ventilação. O art. 83, do PPDl de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p) também fala sobre o cálculo da TO:

§ 2º Para cálculo da taxa de ocupação (TO) deverão ser incluídas todas as projeções que se fazem sobre o lote, entendendo-se como projeções, aquelas que tocam o mesmo, inclusive as áreas abertas como piscina, deck, pergolado e outras, quando excederem a 15% (quinze por cento) da área do lote.

§ 3º Não serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação (TO) as projeções das sacadas e balcões, desde que acima do pavimento térreo, as projeções dos beirais, as garagens e áreas de circulações de veículos. Também não serão computadas as áreas de circulação de pedestres e outras necessárias aos acessos da edificação, e ainda, aquelas obras “abertas”, citadas no § 1º deste artigo, quando não excederem a 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote.

De acordo com o art. 85, do PPDl de Frederico Westphalen/RS (2010), a altura de uma edificação é a distância medida entre o nível médio do passeio público e o ponto mais elevado do forro do último pavimento de uso comum ou privado. Controlar a altura das edificações tem por objetivo amenizar o impacto visual, além de melhorar a ventilação e iluminação entre as edificações. Além disso, em alguns trechos da cidade, as edificações não podem ter mais de 7,50 m acima da soleira da porta principal da Catedral, para não cobrir a visão da mesma.

Já o art. 84, do PPDl de Frederico Westphalen/RS (2010), cita que a altura máxima e o número de pavimentos permitidos em cada zona de uso estão fixados no anexo IV dessa Lei. Porém, não há indicação expressa da altura máxima e do número de pavimentos no anexo IV, conforme os Anexos D e E deste livro. Assim, esses critérios são definidos por meio de outros parâmetros, como a Taxa de Ocupação e o Índice de Aproveitamento.

Outro parâmetro importante para a aprovação do projeto são os recuos. “Os recuos das edificações têm por objetivo permitir a iluminação, ventilação e estabelecer privacidade para as edificações, valorizar a paisagem urbana e rural” (PPDI/FREDERICO WESTPHALEN/RS, 2010, art. 86, n.p). Recuos são as distâncias mínimas entre o alinhamento e a divisa com a via pública ou divisas do lote.

Os recuos são definidos conforme a zona de uso da edificação e a altura da edificação. Os recuos mínimos para cada zona de uso do Município estão dispostos no Anexo E. Segundo o § 6º do art. 86, do PPDl de Frederico Westphalen/RS (2010), poderão estar sobre os recuos obrigatórios nas zonas ZR1, ZR2 e ZR3 (Mapa do Zoneamento Urbano no Anexo F, mostrando a localização de cada zona de uso no mapa do Município), os volumes de chaminés, lareiras, churrasqueiras e assemelhados; assim como os subsolos, nos recuos laterais, em

terrenos com largura máxima de 12 (doze) metros, para viabilizar garagens destinadas a estacionamentos.

Os recuos de frente são a distância entre o alinhamento da via pública e o início da edificação. O §3º do art. 88, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010), cita que pode ser cedida a área de recuo de frente do lote urbano para alargamento de ruas, avenidas e passeios públicos. Nesse caso, será computada como área não edificada. De acordo com o art. 89, é vedado qualquer tipo de edificações nos recuos de frente, exceto: muros de arrimo, escadarias, rampas e elementos, autorizados pelo Município.

Já os recuos laterais são a distância entre o limite do lote e o início da edificação. Segundo o Parágrafo Único, do art. 91, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p): “O recuo lateral com abertura deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do segundo pavimento”.

Recuos de fundo são a distância entre o limite do fundo do lote até o início da edificação. O art. 94, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p), dispõe:

Os lotes que tenham perdido área para alargamento ou implantação de via pública, e que não tenham sido indenizados, poderão ser dispensados do recuo de fundo e lateral quando de esquina, até a sua totalidade, apenas no pavimento térreo, na mesma quantidade da área perdida.

O art. 95, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p), estabelece sobre a dispensa dos recuos lateral ou de fundo:

Serão permitidas edificações sem obedecer ao recuo lateral ou de fundos, em qualquer zona de uso, desde que:

- I - o lote que tenha largura igual ou menor do que 12 (doze) metros junto à via pública, e quando for de esquina deverá ser observada a via de maior importância no sistema viário;
- II - em caso de lote de esquina, o segundo recuo, necessariamente, deverá ser frontal para via de importância secundária no sistema viário;
- III - no lado em que for edificado, na divisa a parede não poderá ter qualquer tipo de abertura;
- IV - desde que o loteamento esteja registrado no CRI até a entrada em vigor deste PPDI.

O art. 85, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010), indica em seu §5 sobre a instalação de elevadores em prédios. Prédios de até quatro pavimentos estão isentos de local próprio para o elevador; sendo assim, as edificações com mais de quatro pavimentos devem ter elevadores. Quando houver mais de duas unidades por andar, com matrículas individualizadas, no Registro de Imóveis deverá haver local edificado para instalação de elevador.

O Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976) menciona exigências de aberturas para isolamento, iluminação, ventilação e comunicação. Em seu art. 34, indica que todo compartimento deve ter uma abertura com o logradouro ou área livre do lote para esse fim, exceto os corredores internos com 10 metros ou menos e as caixas de escadas em

residências unifamiliares de até dois pavimentos.

Em seu art. 41, o Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), estabelece que as portas internas de comunicação não podem ter sua largura útil menor que 70 cm. Já em seu art. 42, o Código cita que não pode haver comunicação direta entre a cozinha e dormitórios ou gabinetes sanitários.

Outra exigência para a aprovação do projeto são os tamanhos dos compartimentos da edificação, Código de Edificações dispõe sobre o assunto. No art. 52, o Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976, n.p), aponta sobre as dimensões dos dormitórios:

Os dormitórios devem ter dimensões mínimas de acordo com as especificações abaixo:

a - se houver apenas um dormitório, a área mínima será de 12 metros quadrados e a dimensão mínima de 2,50 metros.

b - se houver dois dormitórios, um deles deverá obedecer o disposto na letra "a" e o outro deverá ter área mínima de 9 metros quadrados e dimensão mínima de 2,50 metros.

c - se houver três dormitórios, dois deles deverão obedecer ao disposto nas letras "a" e "b", os outros poderão ter área mínima de 7 metros quadrados e dimensões mínimas de 2,50 metros.

As salas de estar, salas de jantar e compartimentos de permanência prolongada não podem ter menos que 9 m² e nem dimensão menor que 2,5 m, conforme o art. 55, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976). O art. 56 menciona sobre as dimensões das cozinhas, que não podem ter menos que 4 m², nem dimensão menor de 2 m. Já o art. 57, do mesmo Código, dispõe em relação às dimensões das copas, que não podem ser menores de 5 m², nem dimensão menor que 2 m.

Os arts. 60 e 61, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), tratam sobre as dimensões de banheiro e compartimento sanitário. Diferenciando os dois, em que o compartimento sanitário é quando há apenas o vaso sanitário e um chuveiro; e, no banheiro além desses, mais elementos. No banheiro, a área mínima é de 3 m² e a dimensão mínima de 1,5 m. Já no compartimento sanitário, a área mínima é de 1,5 m² e a dimensão mínima de 90 cm.

O art. 63, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), estabelece que os corredores de interior das residências devam ter larguras mínimas de 1 m. Já o art. 65 dispõe que em residenciais multifamiliares cada apartamento deve ter uma área de serviço destinada ao tanque de lavar roupa.

Sobre os passeios não podem ter beiradas, gargalos, pingadeiras ou escoadouros de água pluviais ou de águas servidas, de acordo com o art. 69, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976). Com relação aos pisos dos gabinetes sanitários, banheiros, copas, despensas e cozinhas devem ser de material liso, impermeável, lavável e resistente, assim aponta o art. 76.

Acerca de obrigatoriedades de edificações devido à sua altura, o Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), menciona em seu art. 71, que edificações

maiores de quatro pavimentos ou 11 m de altura devem ter estrutura metálica ou de concreto armado. Menciona também que quando tiverem mais de dois pavimentos devem ter laje entre pisos e escadas incombustíveis.

As casas feitas totalmente ou parcialmente de madeira são permitidas com a condição de que tenham até dois pavimentos, que as paredes tenham 2 m de distância das divisas e 4 m de distância de qualquer outra construção de madeira, de acordo com o art. 73, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976). Os degraus de escada devem ter altura máxima de 18 cm e largura mínima de 25 cm, segundo o art. 79 do Código.

O Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976) dispõe a respeito das exigências de altura do pé direito das edificações. Em seu art. 47 estabelece que salas, dormitórios, escritórios, oficinas, locais de trabalho, refeitórios e salas de aula de até 50 m devem ter pé direito mínimo de 2,60 m. Acima de 50 m, deve ter pé direito mínimo de 2,80 m. Já em seu art. 48, cita que o pé direito mínimo de lojas deve ser de 3 m.

Os compartimentos de cozinhas, copas, banheiros, vestiários, gabinetes sanitários, corredores e garagens devem ter pé direito mínimo de 2,20 m, segundo o art. 49, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976). O art. 50 faz uma observação: no caso de haver vigas aparentes, o pé direito é medido até a parte inferior das mesmas.

O PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p) também fala sobre outros requisitos na aprovação do projeto. Alguns desses requisitos são o comprimento da edificação, a necessidade de dispor de vaga de garagem e o Estudo do Impacto de Vizinhança. Esse último para um seletor grupo de edificações. O comprimento é citado em seu art. 96:

As edificações, com exceção das localizadas na zona industrial (ZI) e na zona rural (ZR), terão suas dimensões longitudinais e transversais limitadas, desde que exista área para os devidos recuos, limitadas a 100 (cem) metros, sendo que nas zonas especiais estas dimensões serão de 50,00 m (cinquenta metros).

Já o art. 98, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p) dispõe sobre vaga para estacionamento de veículos:

Ressalvado o disposto na presente Lei e ainda, com exceção das edificações existentes anteriormente à promulgação desta, as demais, sejam elas, residenciais unifamiliares ou plurifamiliares, comerciais, industriais, prestação de serviços, hotéis, pousadas e outras previstas nesta Lei (Anexo IV) – classificação dos usos, independentemente da zona em que se situem, deverão prever vaga para estacionamento coberta e/ou descoberta, um para cada unidade, com espaço mínimo de 2,40m x 4,60m.

Na hipótese da construção ser potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente será necessário um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que precisará da aprovação da Comissão Municipal Técnica de Urbanismo (CT), segundo o art. 111 do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p). Conforme o §1º do art. 111: “O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento”.

As atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente estão contidas no art. 112, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p):

Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, dentre outras, empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população já residente na área e suas proximidades.

I - edificações destinadas a uso admitido, com área de projeção da edificação superior a 1200m² (mil e duzentos metros quadrados);

II - conjuntos de habitações com número igual ou superior a 50 (cinquenta) unidades;

III - cemitérios e crematórios;

IV - exploração mineral;

V - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população já residente na área e suas proximidades.

De acordo com o art. 83, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976), a instalação sanitária mínima exigida para uma residência é de lavatório, um vaso sanitário, um chuveiro, uma pia de cozinha e um tanque de lavar roupa.

O PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010) dispõe ainda, no seu art. 144, que as edificações deverão apresentar o projeto de tratamento de efluentes cloacais, com os devidos cálculos previstos em normas. Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que ainda não estão servidos por rede pública de esgoto cloacal, os interessados em construir deverão apresentar uma solução definitiva para o destino final dos efluentes, podendo usar temporariamente o sistema fossa, sumidouro e filtro anaeróbio.

Conforme o §4 do art. 144, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010), quando o tratamento do esgoto sanitário for feito sobre o lote, será obrigatória a vistoria dos equipamentos antes do fechamento dos mesmos, sendo que o documento de vistoria deverá ser apresentado por ocasião da solicitação do Habite-se do prédio.

Nos locais onde existirem redes públicas de esgoto cloacal, separado ou misto, com sistema de tratamento, as edificações são obrigadas a ligarem os ramais prediais às mesmas, consoante ao art. 145, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010). A ligação é um elemento obrigatório para fornecimento do Habite-se ao término da edificação.

No caso das águas pluviais, vindas dos telhados, marquises, sacadas ou dos terrenos, devem ser canalizadas por baixo dos passeios, sendo proibido escoar para a rua as águas servidas de prédios, assim estabelece o art. 103, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976).

Para regularizar uma edificação que não está totalmente em consonância com a legislação, o Poder Executivo terá a opção de conceder onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiado, menciona o art. 105, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010).

Essa outorga pode ser negada, caso a edificação traga impacto à infraestrutura ou comprometimento da paisagem urbana. Ainda no §2, do mesmo art. 105, do PPDI de Frederico

Westphalen/RS (2010), no caso de regularização de obra edificada irregularmente, seu proprietário deverá indenizar o prejuízo causado ao bem de uso comum da população e ao meio ambiente, conforme o valor venal do imóvel e o tempo útil da edificação.

Alvará de Licença

Após ser feito o processo de licenciamento e aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal fornece o alvará de licença para construção, de acordo com o art. 15, do Código de Edificações de Frederico Westphalen/RS (1976). O alvará é o documento que autoriza o início da obra.

Conforme o §1 do art. 13, do PDDI de Frederico Westphalen/RS (2010), as obras consideradas iniciadas terão um prazo máximo de cinco anos para serem concluídas, sob pena de enquadramento na nova legislação urbanística. Segundo o próprio art. 13, a obra considera-se iniciada quando suas fundações estiverem totalmente concluídas. No caso de obra já existente, considera-se iniciada a obra quando iniciadas as alvenarias internas e externas do pavimento que se pretende edificar.

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS (informação verbal), o alvará deve ser revalidado, para a edificação que no intervalo de tempo entre a emissão do alvará da edificação e o início da obra, ocorra a atualização da legislação. Deve-se adequar à legislação atualizada. No caso da obra já ter sido iniciada no momento da atualização da legislação, essa terá cinco anos contados do início para ser concluída, conforme a legislação, sob pena de ter que revalidar o alvará, atualizando-o à nova legislação.

Ainda, segundo informações da Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS (informação verbal), no caso da edificação ter o alvará emitido, for iniciada, demorar mais de cinco anos para ser finalizada, e não haver atualização da legislação até o término da obra, a necessidade de revalidar o alvará fica a critério da fiscalização da Prefeitura. Nessa hipótese, a edificação estará conforme a legislação vigente, mesmo demorando mais de cinco anos para ser concluída.

Habite-se

Após a conclusão da edificação, deve ser solicitado, junto a Prefeitura, o Habite-se. “O certificado de regularidade de uma obra é o “Alvará de Utilização - Habite-se” que será exigido para todo o tipo de edificações executadas no Município” (PPDI de Frederico Westphalen/RS, 2010, art. 151, n.p). O Habite-se pode ser total ou parcial da edificação, sendo que o Habite-se parcial é emitido quando uma ou mais unidades habitacionais da edificação estejam prontas e as demais não.

¹Informação fornecida pela fiscalização da Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS, em Frederico Westphalen/RS, em outubro de 2017.

²Informação fornecida pela fiscalização da Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS, em Frederico Westphalen/RS, em outubro de 2017.

O Habite-se tem validade para finalidade a que se destina, havendo mudança deverá ser aprovado um novo projeto, indica o §2 do art. 151, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010). O uso de qualquer edificação sem o Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, incorre no pagamento de multa pelo proprietário, estabelece o art. 154, do PPDI.

A edificação deve ser construída conforme projeto aprovado para que haja o fornecimento do Habite-se. Além disso, o art. 152, do PPDI de Frederico Westphalen/RS (2010, n.p), cita outras exigências:

A liberação do “Alvará de Utilização (Habite-se)” somente será feita mediante o cumprimento total das exigências estabelecidas na presente Lei, observadas na aprovação do projeto, bem como:

I - apresentação do comprovante de vistoria do sistema de pré-tratamento de esgoto, antes do destino final, conforme a determinação prevista no “caput” do art. 175, fornecido pelo Município;

II - apresentação da quitação dos tributos municipais, relativamente ao imóvel, eventuais multas, entre outros que incidirem sobre o imóvel objeto do alvará de utilização (Habite-se);

III - execução dos passeios públicos, que obrigatoriamente, deverá seguir o nível do meio-fio, não podendo exceder a 10% (dez por cento) de desnível na largura do passeio e rebaixamento de meio-fio na entrada da garagem, este não podendo ocupar mais que 30 (trinta) centímetros do passeio;

IV - colocação de lixeiras padrão, para o prédio, construídas dentro do terreno, ou no próprio prédio;

V - o plantio de árvores e outros equipamentos urbanos, conforme Legislação Municipal.

O fornecimento do Habite-se encerra a parte da Prefeitura na regularização da edificação. A partir do Habite-se, a edificação está em condições de ser habitada; porém, para estar averbada, ainda deve ser feita a regularização na Receita Federal do Brasil e no Registro de Imóveis.

Processo de licenciamento e regularização de obras na Receita Federal do Brasil

Após a realização da regularização da edificação na Prefeitura Municipal, devem ser regularizadas as contribuições sociais da edificação, perante a Receita Federal do Brasil, para que assim seja liberada a Certidão Negativa de Débitos, elemento indispensável para que a edificação seja averbada no Registro de Imóveis.

Segundo Martinez (2017), a mão de obra é o fato gerador da base de cálculo das contribuições sociais, verificada nas folhas de pagamento ou estimada por outros elementos. Existem duas maneiras de regularizar a edificação: por contabilidade regular ou por aferição. Contabilidade Regular acontece quando a empresa organiza a escrituração, com as folhas de pagamento dos funcionários de obra, essa opção só pode ser utilizada por pessoas jurídicas, que também podem optar pela aferição indireta.

No caso de pessoas físicas, a regularização é feita por aferição indireta, onde é feito o cálculo após a DISO ser enviada, com base no Custo Unitário Básico (CUB), na metragem e nos enquadramentos da obra. Nesse caso, a pessoa física pode assinar a carteira de trabalho dos

trabalhadores da obra, as contribuições recolhidas são aproveitadas na hora do cálculo.

Entretanto, existe uma hipótese para o não pagamento das contribuições sociais. Nesse caso, vários requisitos devem ser cumpridos, conforme o disposto no art. 370, da IN RFB 971/2009:

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;

II - seja destinada a uso próprio e tenha sido realizada por intermédio de trabalho voluntário, não remunerado, prestado por pessoa física à entidade pública de qualquer natureza, ou à instituição privada de fins não lucrativos, que tenha objetivos cívicos, culturais, educacionais, científicos, recreativos ou de assistência social, inclusive mutualidade, nos termos da Lei nº 9.608, de 18 de fevereiro de 1998, observado o disposto no art. 371;

III - a obra se destine à edificação de conjunto habitacional popular, definido no inciso XXV do art. 322, e não seja utilizada mão-de-obra remunerada, observado que o acompanhamento e a supervisão da execução do conjunto habitacional por parte de profissionais especializados, na qualidade de engenheiro, arquiteto, assistente social ou mestre de obras, mesmo que remunerado, não descaracterizará a sua forma de execução, cabendo apenas a comprovação do recolhimento das contribuições para a Previdência Social e das destinadas a outras entidades ou fundos, incidentes sobre a remuneração dos profissionais;

IV - seja executada por entidade beneficente ou religiosa, destinada a uso próprio, realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado, observado o disposto no art. 371;

§ 1º Verificado o descumprimento de qualquer das condições previstas nos incisos I a IV do caput, tornam-se exigíveis as contribuições relativas à remuneração da mão-de-obra empregada na obra, de acordo com os critérios estabelecidos neste Título, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos incorporadores.

O cálculo da contribuição social depende das especificações da obra informadas na DISO. Primeiro, é calculado o Custo Global da Obra (CGO), a partir do enquadramento da obra, mediante a multiplicação do CUB correspondente ao tipo da obra pela sua área total descontada das reduções, conforme o disposto no art. 350, da IN RFB 971/2009.

Após o cálculo do CGO, esse é multiplicado pela proporção de escalonamento da área. Ao final, o produto de cada etapa é somado para encontrar a Remuneração da Mão-de-obra Total (RMT), como dispõe o art. 351, da IN RFB 971 (2009, n.p):

A Remuneração da Mão-de-obra Total (RMT) despendida na obra será calculada mediante a aplicação dos percentuais abaixo definidos na proporção do escalonamento por área, sobre o CGO obtido na forma do art. 350, e somando os resultados obtidos em cada etapa:

I - Nos primeiros 100m² (cem metros quadrados) será aplicado o percentual de 4% (quatro por cento) para a obra tipo 11 (alvenaria) e 2% (dois por cento) para a obra tipo 12 (madeira) ou tipo 13 (mista);

II - Acima de 100m² (cem metros quadrados) e até 200m² (duzentos metros quadrados), será aplicado o percentual de 8% (oito por cento) para a obra

tipo 11 (alvenaria) e 5% (cinco por cento) para a obra tipo 12 (madeira) ou tipo 13 (mista);

III - Acima de 200m² (duzentos metros quadrados) e até 300m² (trezentos metros quadrados), será aplicado o percentual de 14% (quatorze por cento) para a obra tipo 11 (alvenaria) e 11% (onze por cento) para a obra tipo 12 (madeira) ou tipo 13 (mista);

IV - Acima de 300m² (trezentos metros quadrados), será aplicado o percentual de 20% (vinte por cento) para a obra tipo 11 (alvenaria) e 15% (quinze por cento) para a obra tipo 12 (madeira) ou tipo 13 (mista).

Para obter o valor das contribuições a serem pagas, deve-se multiplicar a RMT por 0,368. Assim, finalmente encontra-se o valor final.

Documentação Necessária

Conforme orientações existentes no site da Receita Federal (2018), o processo de regularização de obra inicia-se pela criação do Cadastro Específico do INSS, popularmente chamado de matrícula CEI. De acordo com o art. 19, da IN RFB 971/2009, as matrículas CEI de obras devem ser realizadas em até trinta dias do início das atividades. As matrículas CEI podem ser abertas de três maneiras, conforme o art. 22 da IN RFB 971 (2009, n.p):

A inscrição no CEI, observado o disposto nos §§ 2º e 3º do art. 17, será efetuada:

I - verbalmente, pelo sujeito passivo, no Centro de Atendimento ao Contribuinte (CAC) ou na Agência da Receita Federal do Brasil (ARF), independente da jurisdição, exceto o disposto nos arts. 28 e 36;

II - no sítio da RFB na Internet, no endereço;

III - de ofício, por servidor da RFB.

Segundo a Receita Federal do Brasil (2014), quando a abertura da matrícula é feita pelo contribuinte pessoa física, comparecendo à Receita Federal, são necessários os seguintes documentos: dados pessoais do proprietário, dados da obra e cópia do projeto devidamente aprovado. No caso de pessoa jurídica, são necessários ainda documentos relativos à empresa, ao seu representante legal e ao alvará de licença.

A abertura de matrícula CEI, feita pela Receita Federal, ocorre no momento em que as prefeituras emitem os alvarás de licença. Segundo a Receita Federal do Brasil (2018), as prefeituras podem optar por utilizar o programa Sisobra para emissão de documentos, ou caso não queiram utilizá-lo, devem enviar os relatórios das obras feitas. Dessa maneira, a Receita Federal cria as matrículas CEI com base nessas informações.

Para abertura de matrícula CEI, no site da Receita Federal, devem-se seguir alguns passos. Na tela inicial do site da Receita, o atalho a ser seguido está na lateral da página, é o atalho “Tributária”, na aba “Orientação”, conforme Figura 1.

Figura 1 - Página inicial do Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após entrar em "Orientação Tributária", o caminho escolhido deve ser a aba "cadastros", como apresentado na Figura 2.

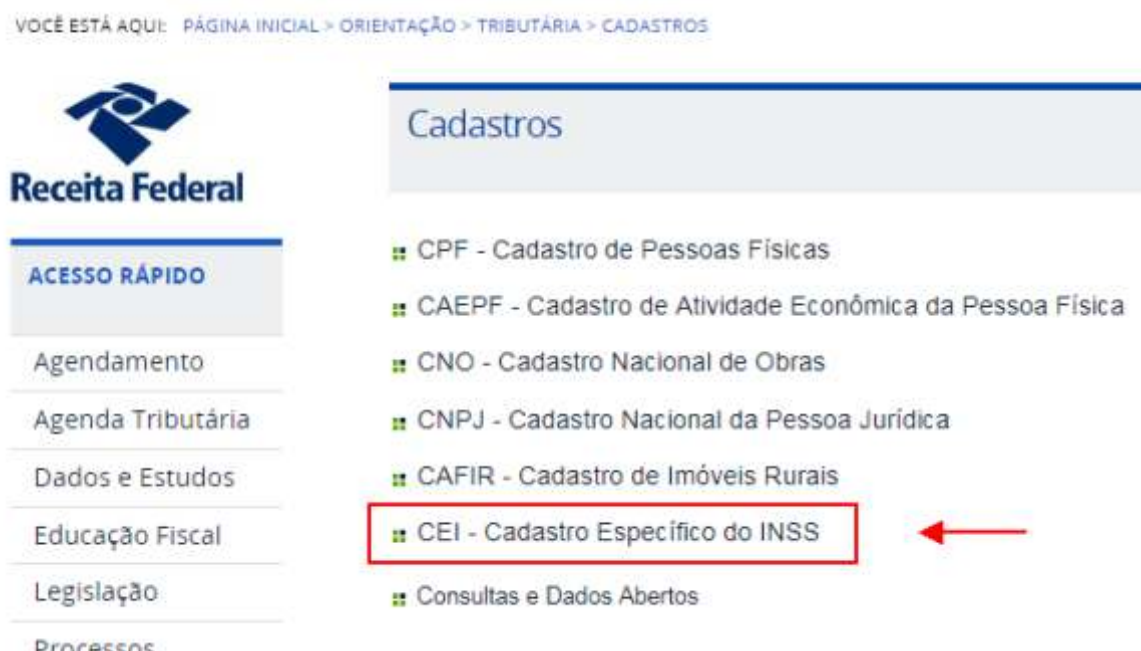
Figura 2 - Orientação tributária no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na aba “Cadastros”, a opção a ser escolhida é “CEI - Cadastro Específico do INSS”, como mostra a Figura 3.

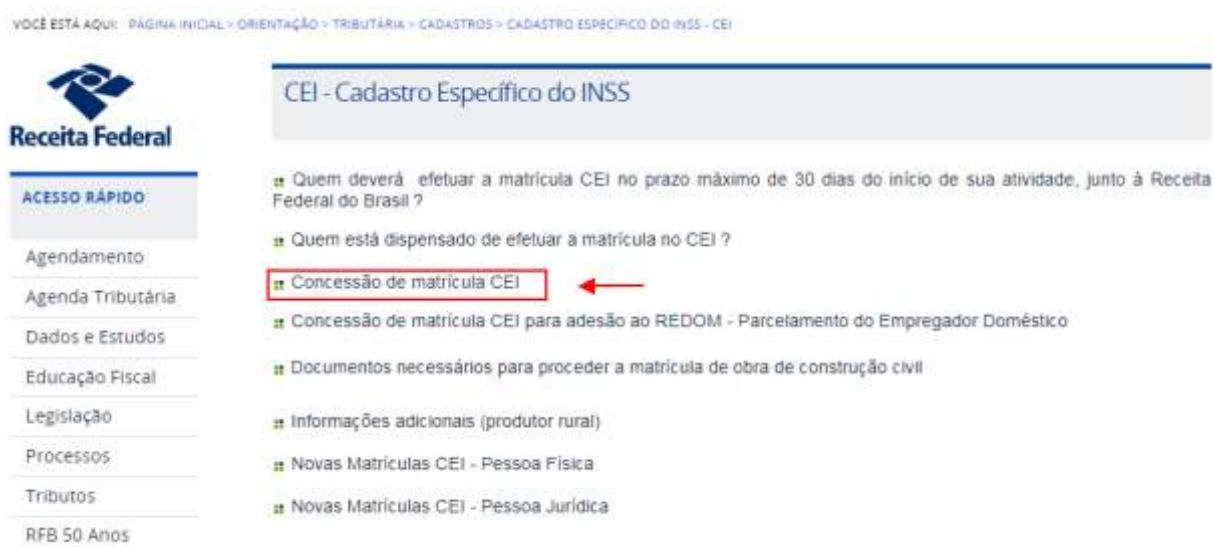
Figura 3 - Cadastros no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na sequência, dentro da página “CEI – Cadastro Específico do INSS”, deve ser escolhida a opção “Concessão de matrícula CEI”, de acordo com a Figura 4.

Figura 4 - CEI no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na página da “Concessão de matrícula CEI” constam algumas informações sobre as matrículas CEI. Posteriormente, deve-se ir para “Concessão, alteração e consulta de matrícula CEI”, como na indicação da Figura 5.

Figura 5 - Concessão de matrícula CEI no Site da Receita Federal

VOCÊ ESTÁ AQUI: PÁGINA INICIAL > ORIENTAÇÃO > TRIBUTÁRIA > CADASTROS > CADASTRO ESPECÍFICO DO INSS - CEI > CONCESSÃO DE MATRÍCULA CEI

Receita Federal

ACESSO RÁPIDO

- Agendamento
- Agenda Tributária
- Dados e Estudos
- Educação Fiscal
- Legislação
- Processos
- Tributos
- RFB 50 Anos

ORIENTAÇÃO

- Aduaneira
- Tributária**
- Auditoria Fiscal

Concessão de matrícula CEI

por Subsecretaria de Arrecadação e Atendimento — publicado 25/11/2014 11h50
última modificação 29/08/2016 14h50

[Recomendar](#) [Tweet](#)

Esta transação na Internet permite que você cadastre sua própria matrícula CEI sem a necessidade de Atendimento da Receita Federal do Brasil (CAC ou ARF). Para isto, inicialmente será identificado e forneça uma senha numérica de uso pessoal, que será obtida ao selecionar o cadastramento de identificação e senha só precisa ser efetuado uma única vez. Estão disponíveis os serviços de cadastramento de Matrícula CEI, alterações e consultas. As informações da matrícula CEI estão sujeitas a exame pela Auditoria Fiscal da Receita Federal do Brasil.

Para o cadastramento de uma matrícula CEI (na WEB ou em uma Unidade de Atendimento) fornecidos dados pessoais do responsável tais como nome, endereço, CPF.

A obra de construção civil executada por empresas em consórcio, deverá ser matriculada e da RFB jurisdicionante do estabelecimento matriz da empresa líder.

Com a disponibilização, na Internet, do Portal do e-Social, que facilitará os cálculos unificados e demais obrigações decorrentes dos vínculos trabalhistas instituídos pela Emenda Constitucional 13, o empregador doméstico não mais precisará de matrícula CEI. No Portal do eSocial o erro é identificado pelo seu número no CPF.

- Concessão, alteração e consulta de Matrícula CEI**
- Concessão, alteração e consulta de Matrícula CEI - acesso via e-CAC

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Finalmente, ao acesso para concessão de matrícula CEI, se o contribuinte já tiver senha, deve preencher os campos, escolhendo Pessoa Física ou Jurídica, com seu CPF ou CNPJ, conforme for o caso, a senha já existente e o código que aparece na figura. Já no caso de não ter senha ainda, deve cadastrar uma senha, no campo abaixo “Não possui senha? Clique aqui para cadastrar uma senha”. O contribuinte ainda tem a opção de alterar a senha, na aba “Esqueceu a senha? Clique aqui para alterar a senha”, conforme Figura 6.

Figura 6 - Concessão de matrícula CEI no Site da Receita Federal

Concessão de Matrículas CEI

Preencha os campos abaixo para acessar o sistema:

Pessoa ☒ Física ☐ Jurídica

CPF

Senha



Atenção!
O cadastramento do Empregador Doméstico deve ser efetuado no Portal do eSocial - Módulo do Empregador Doméstico.

[Clique aqui para acessá-lo](#)

[Mais informações](#)

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

No caso do contribuinte já estar cadastrado, tenha esquecido a senha ou tenha intenção de alterar a senha do responsável, o contribuinte deve informar seu CPF ou CNPJ, conforme for o caso. Deve informar também o número de uma de suas matrículas CEI e o texto da figura e, posteriormente, confirmar os dados. A tela é mostrada na Figura 7.

Figura 7 - Alteração de senha no Site da Receita Federal

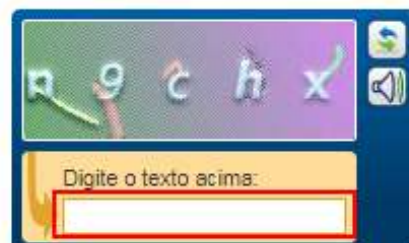
Alterar Senha de Responsável por Matrícula CEI

Preencha os campos abaixo para alterar a senha:

Pessoa ☒ Física ☐ Jurídica

CPF

Matrícula CEI



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Dessa forma, na próxima tela aparece o campo para preenchimento de nova senha. Essa senha é que vai ser utilizada na criação de nova matrícula CEI e no cadastramento da DISO. Conforme está na Figura 8.

Figura 8 - Alteração de senha no Site da Receita Federal

Alterar Senha de Responsável por Matrícula CEI

* - Informação obrigatória

Preencha os campos abaixo para concluir o cadastro de responsável:

Identificador do Responsável

→ Senha *

→ Confirmação de Senha *

→ Confirmar dados Limpar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na hipótese do contribuinte não estar cadastrado e decidir pelo cadastramento de uma senha, a próxima tela tem as opções de pessoa física ou jurídica; e, assim, pede o CPF ou CNPJ, conforme for o caso. Mais uma vez é necessário digitar o código da figura. Quando tudo estiver preenchido, deve-se marcar a opção “Confirmar dados”, como mostra a Figura 9.

Figura 9 - Cadastro de Responsável por CEI no Site da Receita Federal

Cadastro de Responsável por Matrícula CEI

Preencha os campos abaixo para fazer o cadastro:

Pessoa ☒ Física ☐ Jurídica

CPF →

→ Digite o texto acima:

→ Confirmar dados Voltar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Assim, confirmada a entrada no cadastramento do responsável pela matrícula, inicia-se o cadastramento. O identificador (CPF ou CNPJ) já aparece conforme preenchimento em tela anterior. Os demais dados são dados cadastrais com informações referentes ao responsável. Alguns dados são obrigatórios: senha, confirmação de senha, nome, logradouro e CEP. Os demais dados são de preenchimento opcional, como mostra a Figura 10.

Figura 10 - Cadastro de Responsável por CEI no Site da Receita Federal

Cadastro de Responsável por Matrícula CEI

* - Informação obrigatória

Preencha os campos abaixo para concluir o cadastro de responsável:

Identificador do Responsável	XXXXXXXXXX
Senha *	
Confirmação de Senha *	
Nome *	
Logradouro (Rua,Praça,Av.etc.) *	
Bairro	
CEP *	
DDD	
Telefone	
DDD Fax	
Fax	
E-mail	



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após o cadastramento do responsável no sistema, ou da alteração de senha, cadastra-se a matrícula CEI. Após ser realizado o login, são listadas as matrículas CEI existentes do responsável. Na parte inferior da tela, há a opção de criar uma nova matrícula CEI em “Gerar nova matrícula CEI”, conforme Figura 11.

Figura 11 - Geração de matrícula CEI no Site da Receita Federal

Contribuinte:

Dados cadastrais

Logradouro

Bairro

CEP

DDD

Telefone

E-mail

Matriculas CEI concedidas

Uma matrícula CEI cadastrada

Matrícula CEI	Nome	Início de Atividade

→

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

A próxima etapa consiste no preenchimento das informações da matrícula CEI que está sendo criada. Para criar uma matrícula CEI de obra, o tipo de edificação deve ser preenchido como “Obra de Pessoa Física – Edificação”, ou de Pessoa Jurídica, conforme for o caso. Observa-se o artigo 26, da IN RFB 971 (2009, n.p) para definição do Nome e do Logradouro na matrícula CEI:

No ato do cadastramento da obra, no campo "nome" do cadastro, será inserida a denominação social ou o nome do proprietário do imóvel, do dono da obra ou do incorporador, devendo ser observado que:

I - na contratação de empreitada total a matrícula será de responsabilidade da contratada e no campo "nome" do cadastro, constará a denominação social da empresa construtora contratada, seguida da denominação social ou do nome do contratante proprietário do imóvel, dono da obra ou incorporador;

II - na contratação de empreitada parcial a matrícula será de responsabilidade da contratante e no campo "nome" do cadastro, constará a denominação social ou o nome do proprietário do imóvel, do dono da obra ou do incorporador;

III - nos contratos em que a empresa contratada não seja construtora, assim definida no inciso XIX do art. 322, ainda que execute toda a obra, a matrícula será de responsabilidade da contratante e, no campo "nome" do cadastro, constará a denominação social ou o nome do proprietário do imóvel, dono da obra ou incorporador;

IV - para a edificação de construção em condomínio, na forma da Lei nº 4.591, de 1964, no campo "nome" do cadastro constará a denominação social ou o nome de um dos condôminos, seguido da expressão "e outros" e a denominação atribuída ao condomínio;

V - para a obra objeto de incorporação imobiliária, na forma da Lei nº 4.591, de 1964, no campo "nome" do cadastro, constará a denominação social ou o nome do incorporador, seguido da denominação atribuída ao condomínio;

VI - para a construção em nome coletivo, no campo "nome" do cadastro,

deverá constar a denominação social ou o nome de um dos proprietários ou dos donos da obra, seguido da expressão "e outros".

§ 1º No ato da matrícula todos os coproprietários da obra deverão ser cadastrados.

§ 2º O campo "logradouro" do cadastro deverá ser preenchido com o endereço da obra.

Os dados de Nome e Logradouro, juntamente com CEP, Vínculo do Responsável, Vínculo com o Governo, FPAS (Fundo da Previdência e Assistência Social), CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas), Natureza Jurídica e Data de Início da Obra são de preenchimento obrigatório no preenchimento da CEI. Outros dados tais quais: Bairro, Telefone, Local (Imóvel em Área Urbana ou Imóvel em Área Rural) e Alvará são de preenchimento opcional.

Dados como Bairro, Logradouro, CEP devem preenchidos conforme os dados que estão no alvará de construção. Já o FPAS, nas construções de edifícios sempre será 507 – Indústrias – Indústria da Construção Civil, da mesma forma que o CNAE será o 45217 – Edificações (Residenciais, Comerciais, Industriais e de Serviço). Por outro lado, a Natureza Jurídica varia, se a obra for de pessoa física deve ser a 4065 – Construção Civil Pessoa Física, se for de pessoa jurídica, varia conforme a Natureza Jurídica da empresa. A Figura 12 mostra parte da tela de preenchimento da CEI.

Figura 12 - Informações para criação de matrícula CEI no Site da Receita Federal

Contribuinte:

Matrícula CEI

Escolha o tipo de matrícula:

*** - Informação obrigatória**

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

Vínculo do Responsável *

Vínculo 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)

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Existem outras informações de preenchimento opcional, relacionadas a dados sobre a construção, como número de pavimentos, unidades e quartos, além do tipo da obra e de sua metragem. A Figura 13 mostra o restante da tela do preenchimento do CEI, incluindo essas informações. Após serem preenchidos todos os campos, deve ser escolhida a aba “Cadastrar Matrícula”.

Figura 13 - Informações para criação de matrícula CEI no Site da Receita Federal

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	
Quantidade de Unidades	
Quantidade de Pavimentos	
Quantidade de Unidades com 2 Quartos	
Quantidade de Unidades com 3 Quartos	
Comercial	
Área Existente	m²
Área da Reforma	m²
Área da Demolição	m²
Área do Acréscimo ou Obra Nova	m²
Área Resultante	m²
Residencial	
Área Existente	m²
Área da Reforma	m²
Área da Demolição	m²
Área do Acréscimo ou Obra Nova	m²
Área Resultante	m²
 Cadastrar Matrícula Voltar	

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após a criação da matrícula CEI deve-se esperar o término da obra e regularizar a edificação na Prefeitura Municipal. Para que, assim, obtenha-se a documentação para regularização das contribuições sociais.

A documentação necessária à regularização de obra de construção civil é específica para cada tipo de obra e poderá ser exigida pela RFB para apresentação a qualquer tempo. A Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009 poderá ser consultada para maiores esclarecimentos.

1- Exclusivamente para efeitos de regularização da obra através da DISO INTERNET, deverá ser observado que para comprovação de Área (metragem quadrada da obra), Destinação (a finalidade para a qual se destina a obra) e Categoria (obra nova, demolição, reforma ou acréscimo) deverá ser apresentado no atendimento presencial, um dos seguintes documentos:

I-Original ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção; ou

II-Original ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da Prefeitura Municipal; ou

III-Contrato e a ordem de serviço ou autorização para início de execução da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública não sujeita à fiscalização municipal; ou

IV-Termo de recebimento da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública; ou

V-Projeto aprovado ou qualquer documento oficial capaz de comprovar a veracidade das informações prestadas na DISO;

Observações importantes:

a) Deverá ser apresentado documento de identificação do responsável pela obra ou seu representante legal;

b) Deverá ser apresentado original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento do menor e documentos de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;

c) Deverá ser apresentado documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;

d) Deverá ser apresentada Procuração pública ou particular quando for o caso de representante legal. (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018, n.p).

Além dos documentos já citados, é fundamental que seja apresentada a Matrícula Atualizada do Registro de Imóveis, principalmente em casos de acréscimo e/ou demolição, para comprovar a área existente. Nesse caso, a apresentação de Certidão Negativa anterior também comprova a existência. O Certificado de Averbação emitido pela Prefeitura também é um documento importante, pois traz uma descrição mais detalhada da edificação.

Os documentos comprobatórios para a comprovação da decadência são listados no art. 390, da IN RFB 971 (2009, n.p):

O direito de a RFB apurar e constituir créditos relacionados a obras de construção civil extingue-se no prazo decadencial previsto na legislação tributária.

§ 1º Cabe ao interessado, quando solicitado, a comprovação da realização de parte da obra ou da sua total conclusão em período abrangido pela decadência.

§ 2º Servirá para comprovar o início da obra em período decadencial um dos seguintes documentos, contanto que tenha vinculação inequívoca à obra e seja contemporâneo do fato a comprovar, considerando-se como data do

início da obra o mês de emissão do documento mais antigo:

- I - comprovante de recolhimento de contribuições sociais na matrícula CEI da obra;
- II - notas fiscais de prestação de serviços;
- III - recibos de pagamento a trabalhadores;
- IV - comprovante de ligação, ou conta de água e luz;
- V - notas fiscais de compra de material, nas quais conste o endereço da obra como local de entrega;
- VI - ordem de serviço ou autorização para o início da obra, quando contratada com órgão público;
- VII - alvará de concessão de licença para construção.

§ 3º 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 RFB;
- 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;
- VII - contrato de locação com reconhecimento de firma em cartório em data compreendida no período decadencial, onde conste a descrição do imóvel e a área construída.

§ 4º A comprovação de que trata o § 3º dar-se-á também com a apresentação de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes documentos:

- I - correspondência bancária para o endereço da edificação, emitida em período decadencial;
- II - contas de telefone ou de luz, de unidades situadas no último pavimento, emitidas em período decadencial;
- III - declaração de Imposto sobre a Renda comprovadamente entregue em época própria à RFB, relativa ao exercício pertinente a período decadencial, na qual conste a discriminação do imóvel, com endereço e área;
- IV - vistoria do corpo de bombeiros, na qual conste a área do imóvel, expedida em período decadencial;
- V - planta aerofotogramétrica do período abrangido pela decadência, acompanhada de laudo técnico constando a área do imóvel e a respectiva ART no Crea, ou RRT no CAU.

§ 6º A falta dos documentos relacionados nos §§ 3º e 4º, poderá ser suprida pela apresentação de documento expedido por órgão oficial ou documento particular registrado em cartório, desde que seja contemporâneo à decadência alegada e nele conste a área do imóvel.

Em 2017, ocorreu uma mudança importante nesse assunto, com a alteração IN RFB nº 971 de 2009, as datas de início e término da obra a serem consideradas para cálculo, serão aquelas declaradas pelo contribuinte, cabendo a RFB a confirmação dessas informações a qualquer tempo, posterior ao momento da regularização da obra.

Declaração e Informações Sobre Obras (DISO)

A Declaração e Informações Sobre Obras, conhecida como DISO, é a declaração

onde são prestadas as informações relativas à edificação que está sendo regularizada. Antigamente, era feita por meio físico sendo, atualmente, realizada no próprio site da Receita Federal.

Para regularização da obra de construção civil, o proprietário, o dono da obra, o incorporador, deverá informar a RFB os dados do responsável pela obra e os dados relativos à obra, mediante a utilização da Declaração e informações sobre Obra (DISO) disponível no site da RFB (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018 n.p)

Existem alguns caminhos de acesso para o preenchimento da DISO no site da Receita Federal. Porém, devido a várias mudanças no site, muitas vezes alguns caminhos são constantemente alterados. Então, o caminho mais eficaz é por meio do atalho “Onde Encontro”. Assim, conforme a Figura 14, a regularização é iniciada na página inicial da Receita Federal, procurando o atalho “Onde Encontro”.

Figura 14 - Tela inicial do Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

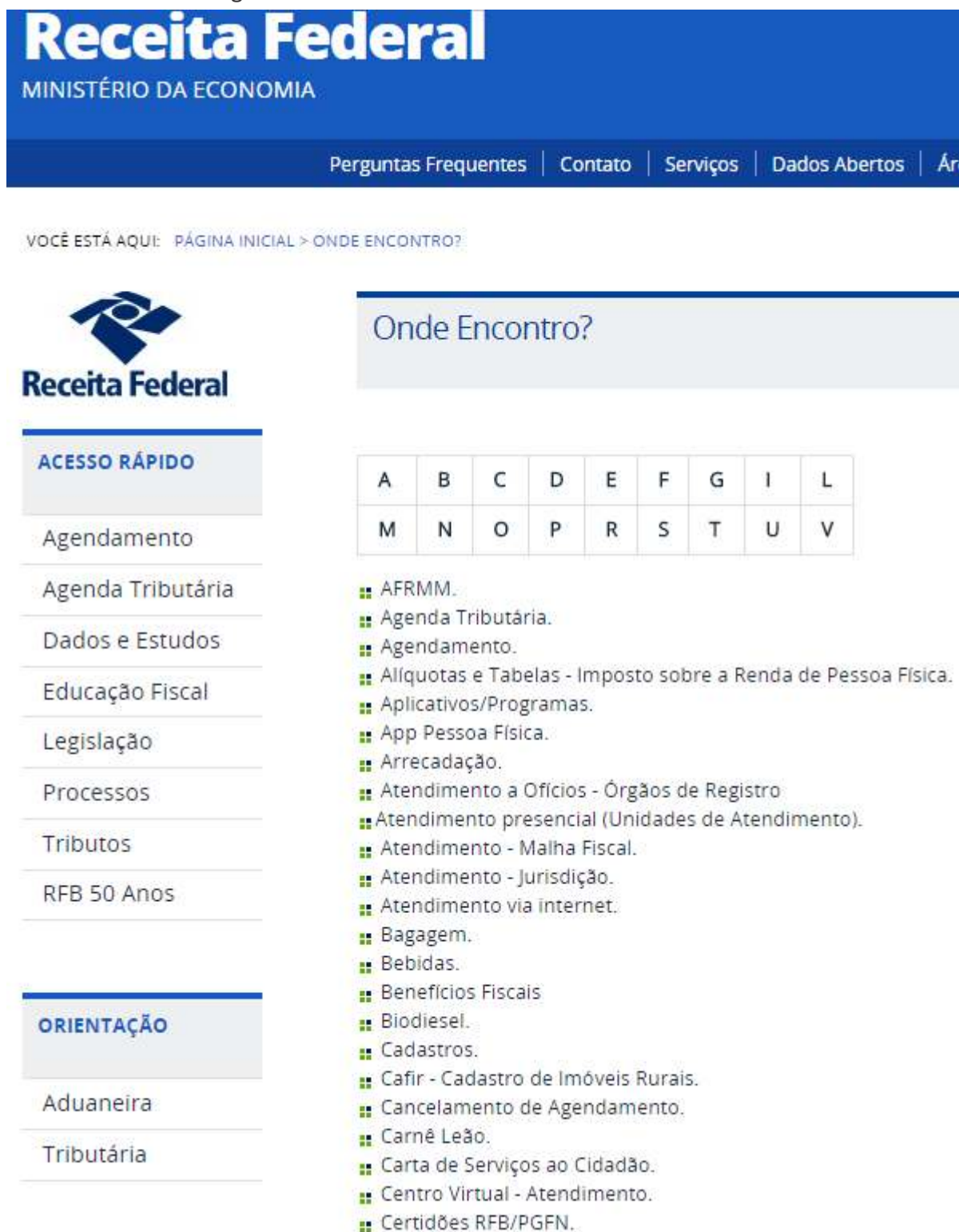
Na aba “Onde Encontro” encontram-se vários atalhos importantes do site da Receita Federal, como mostra a Figura 15. Entre as opções dessa página está o atalho da DISO, conforme mostra a Figura 16.

O próximo passo consiste em entrar mais uma vez na opção que se refere à DISO. Nesse caso, há a opção “Declarações e Informações sobre Obras (DISO Internet)”, indicada na Figura 17.

A seguir, vem a entrada de acesso a DISO, com os campos para preenchimento de CPF/CNPJ e Senha. É necessária também a digitação dos caracteres de segurança. Segundo a Receita Federal do Brasil (2018), para acesso à DISO é obrigatória a utilização de senha de acesso. Essa senha é a mesma criada no momento da criação da matrícula CEI. Ao final do preenchimento, deve-se clicar na opção “Acessar o Sistema”.

No caso da matrícula CEI ter sido criada pelo sistema Sisobra, no momento da emissão do alvará, a senha deve ser criada na tela seguinte, na opção “Clique aqui para cadastrar-se na DISO Internet”. A tabela também traz a opção de alteração da senha de acesso. Para isso é necessário ter o número de uma matrícula CEI que está vinculado ao CPF ou CNPJ do contribuinte, como indicado na Figura 18.

Figura 15 - Onde encontro no Site da Receita Federal



Receita Federal
MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Perguntas Frequentes | Contato | Serviços | Dados Abertos | Ar

VOCÊ ESTÁ AQUI: PÁGINA INICIAL > ONDE ENCONTRO?

Receita Federal

ACESSO RÁPIDO

- Agendamento
- Agenda Tributária
- Dados e Estudos
- Educação Fiscal
- Legislação
- Processos
- Tributos
- RFB 50 Anos

ORIENTAÇÃO

- Aduaneira
- Tributária

Onde Encontro?

A	B	C	D	E	F	G	I	L
M	N	O	P	R	S	T	U	V

- AFRMM.
- Agenda Tributária.
- Agendamento.
- Alíquotas e Tabelas - Imposto sobre a Renda de Pessoa Física.
- Aplicativos/Programas.
- App Pessoa Física.
- Arrecadação.
- Atendimento a Ofícios - Órgãos de Registro
- Atendimento presencial (Unidades de Atendimento).
- Atendimento - Malha Fiscal.
- Atendimento - Jurisdição.
- Atendimento via internet.
- Bagagem.
- Bebidas.
- Benefícios Fiscais
- Biodiesel.
- Cadastros.
- Cafir - Cadastro de Imóveis Rurais.
- Cancelamento de Agendamento.
- Carnê Leão.
- Carta de Serviços ao Cidadão.
- Centro Virtual - Atendimento.
- Certidões RFB/PGFN.

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Figura 16 - Onde encontro no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Figura 17 - DISO no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Figura 18 - DISO no Site da Receita Federal

ATENÇÃO:

DISO
Declaração e Informação Sobre Obra

Para o correto preenchimento da DISO:

- 1 - Tenha em mãos os documentos necessários conforme instruções contidas na página [Regularização de Obra de Construção Civil](#) no site da RFB.
- 2 - Observe as orientações contidas nas "Informações Adicionais" e nos textos de "ATENÇÃO".

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após ter sido acessado o sistema, finalmente, chega-se a DISO Internet. A opção início remete à mesma página. Enquanto a opção sair leva à saída da DISO. Para que se possa acessar a DISO, deve-se passar o cursor em cima da aba de mesmo nome DISO, demonstrada na Figura 19.

Figura 19 - DISO no Site da Receita Federal



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Ao passar o cursor em cima da aba DISO, duas opções irão aparecer: cadastrar e listar. Em Listar são apresentadas as DISO já cadastradas. Para fazer o preenchimento de uma nova DISO, deve-se optar pela opção “Cadastrar”, como mostra a Figura 20.

Figura 20 - Início da DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

A próxima tela mostra o começo do cadastramento da DISO, em que as informações do responsável pela edificação são mostradas, conforme o cadastramento foi realizado, para que haja a confirmação desses dados. É exigido o número da matrícula CEI que está sendo regularizada. Depois de marcada a opção pela confirmação é permitido ir em “Próximo”, para continuar o cadastramento da DISO, indicado na Figura 21.

Figura 21 - Cadastramento da DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Dados do proprietário do imóvel, dono da obra, empresa construtora ou incorporadora(s)

Nome: _____ CPF: _____

Endereço: _____ Bairro: _____

Município: _____ UF: _____ CEP: _____ Telefone: _____

Matrícula CEI: _____ (ver Matrícula CEI)

CONFIRMAÇÃO

☐ Confirmo que os dados acima estão corretos.

[Caso os dados não estejam corretos, verifique na página de \[PDF\] as informações necessárias para promover o acerto de sua situação.](#)

Próximo

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na tela seguinte, continua-se preenchendo a DISO, com a escolha do tipo de responsável, com as opções entre pessoa física, pessoa jurídica e construtora. No exemplo utilizado, a DISO vai ser feita para Pessoa Física, consequentemente sendo feita por aferição. No caso de pessoa jurídica, há necessidade de certificado digital da pessoa jurídica ou de seu procurador para envio da DISO. Como a Pessoa Jurídica tem opção de fazer por contabilidade regular também, existem algumas diferenças nas telas de preenchimento. Após ter sido feita a opção, deve-se passar na aba “Próximo”, mostrada na Figura 22.

Figura 22 - Escolha do tipo de responsável na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Tipo do responsável

☒ Pessoa Física ☐ Pessoa Jurídica ☐ Construtora

Matrícula CEI: _____ (ver Matrícula CEI)

CONFIRMAÇÃO

☐ Confirmo que os dados acima estão corretos.

[Caso os dados não estejam corretos, verifique na página de \[PDF\] as informações necessárias para promover o acerto de sua situação.](#)

Voltar Próximo

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

O próximo passo é preencher os dados da obra. Os seguintes dados já aparecerão preenchidos: Identificação, Endereço, Município, UF, CEP, Telefone, Bairro e Matrícula CEI, conforme estão cadastrados na matrícula CEI. Os demais dados devem ser preenchidos em conformidade com os documentos da obra.

Quando a Fazenda Pública perde o direito de constituir o crédito tributário, ocorre a decadência do tributo referente à regularização da obra. Segundo o art. 173, da Lei Nº 5.172/1966, a decadência ocorre após cinco anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado ou da data em que se tornar definitiva a decisão que houver anulado, por vício formal, o lançamento anteriormente efetuado. A decadência pode ser parcial ou total.

Em caso de decadência parcial, a data de início deve ser a data do documento de comprovação. Já, em caso de decadência total, a data fim deve ser uma data decadência. Como estamos no ano de 2019, o final da obra deve ser em 2013 ou em anos anteriores. Assim, são completados os cinco exercícios (2014, 2015, 2016, 2017, 2018) necessários para haver decadência. A Figura 23 mostra a parte superior da página dos dados da obra.

Figura 23 - Dados da obra na DISO Internet - Parte 1

Receita Federal
DISO Internet

início DISO Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Dados da Obra:

Identificação: Matrícula CEE:

Endereço: Bairro: Lote: Quadra:

Município: Telefone: UF: CEP:

Número do Alvará: (Sem o Ano) Data do Alvará:

Número do Habite-se: (Sem o Ano) Data do Habite-se:

*Data Início: DD/MM/AAAA *Data Término: DD/MM/AAAA

Informações Adicionais

CONFIRMAÇÃO

☒ Confirmo que os dados acima estão corretos.

(As informações têm caráter declaratório e são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB, conforme o caso, exigir a qualquer momento sua comprovação).

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na parte inferior da página com os dados da obra na DISO Internet, são marcadas informações sobre o tipo de regularização, tipo de obra e dados do contrato. O tipo de regularização mais utilizado é o normal, em regularizações com Habite-se total e regularizadas pelo proprietário no Habite-se.

A regularização parcial é utilizada nos casos onde a Prefeitura emite Habite-se parcial e o contribuinte quer regularizar essa parte da obra. A DISO é preenchida com os dados totais da obra, com a observação da porcentagem que está sendo regularizada. O cálculo é feito sobre o valor total, com a multiplicação pela porcentagem de cada parcial.

A regularização de obra inacabada é pouco usual, sendo utilizada em casos de rompimento de contratos entre construtoras e órgãos públicos. Segundo o art. 373, da IN RFB 971, no caso de obra inacabada, deverá ser declarado pelo responsável o percentual da construção já realizada, por meio do laudo de avaliação técnica de profissional habilitado pelo CREA ou pelo CAU, acompanhado, respectivamente, da ART ou da RRT.

A regularização por adquirente também não costuma ser utilizada. Esse tipo de regularização ocorre quando o adquirente de uma unidade compreendida dentro de um conjunto com mais unidades quer regularizar apenas a sua parte. Um exemplo disso é quem adquire um apartamento em uma edificação multifamiliar. Nesse caso, ainda pode aproveitar, de forma proporcional, os recolhimentos feitos pelo construtor da obra. A seguir, no restante do

preenchimento da DISO, vai ser utilizada a regularização normal como parâmetro por ser a mais utilizada.

Já, em relação ao tipo de obra, as obras novas são aquelas construções onde os documentos comprovam que está sendo construída desde a fundação, sem a utilização de estrutura anterior, além de não haver nenhuma edificação averbada na matrícula do registro de imóvel ou com Certidão Negativa de Débitos já emitida no mesmo terreno. Esse é o tipo de obra mais regularizado.

Nas reformas deve haver a comprovação de que a área existente já esteja averbada ou com CND emitida, assim regulariza-se a reforma concluída. Nas demolições, também deve ser comprovada a existência da área a ser demolida, além de ser apresentada a certidão de demolição. Em relação aos acréscimos, segue a mesma lógica de comprovação da área existentes que nos demais.

Em geral a DISO deve ser preenchida com o tipo de obra que consta nos documentos advindos da Prefeitura Municipal. A exceção fica por conta das edificações com uma parte totalmente decadente e outra não, onde é utilizado um recurso. Nesse caso, como não há possibilidade de preencher mais de uma data de início e fim, a parte totalmente decadente é considerada existente, com a comprovação documental da decadência. Já a parte não decadente é considerada um acréscimo na DISO. No exemplo do presente trabalho, a obra nova será utilizada, por ser mais usual.

Completando a página de preenchimento dos dados da obra na DISO, aparecem as Informações Contratuais, que só devem ser preenchidas em regularizações feitas por contrato. Regularizações por contrato geralmente são feitas por pessoas jurídicas, nos casos de obras onde não há como fazer a mensuração da metragem em metros quadrados. Alguns exemplos desse tipo de obras: pavimentação, instalações hidráulicas, instalações elétricas e urbanismo.

Ao finalizar o preenchimento dos dados da obra é necessário optar pela aba “Próximo” para avançar a próxima tela do preenchimento da DISO, como está indicado na Figura 24.

Figura 24 - Dados da obra na DISO Internet - Parte 2

*Trata-se de uma Regularização: ☒ Normal ☐ Parcial ☐ Inacabada ☐ Adquirida

*Trata-se de Obra: ☒ Nova ☐ Acréscimo ☐ Reforma ☐ Demolição

— Informações Contratuais (só deverá ser preenchido quando for obra não mensurável em metros quadrados):

Nº do Contrato: Registro: Data do Contrato: Valor Total com Reajustes:

Contém Aditivo ☐ Quantos?

Informações Adicionais

Voltar Próximo

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Passando para a página seguinte, chega-se ao enquadramento da obra, como demonstrado na Figura 25. Na parte superior da página, marca-se a opção de material utilizado na obra: Alvenaria. Madeira e Mista. A opção Alvenaria é a mais utilizada nas obras, nos dias de hoje, a opção Madeira costumava ser empregada em obras mais antigas.

A opção Mista pode ser marcada por diversas razões, conforme Figura 26. Com relação ao cálculo do valor das contribuições sociais a opção alvenaria é a que tem as alíquotas maiores, enquanto as demais têm alíquotas menores. Na presente simulação será marcada alvenaria pela maior utilização.

O número de blocos deve estar em conformidade com o projeto apresentado. Havendo um bloco apenas, marca-se “Bloco Único”, quando existir mais de um, marca-se “Vários Blocos”.

A próxima opção a ser feita é a destinação do imóvel. Mais uma vez, essa opção deve estar em conformidade com a documentação que veio para a Prefeitura. É importante salientar que conforme a destinação do imóvel, o valor do CUB varia, fazendo com que a destinação seja um dos fatores que definem o valor da contribuição a ser paga.

Residencial – Unifamiliar são as edificações com apenas uma unidade residencial, como as casas convencionais. Residencial Multifamiliar/Edifício Residencial são unidades residenciais com mais de uma unidade, exemplo disso são os prédios com vários apartamentos.

A opção Hotel, Motel, SPA e Hospital deverá ser escolhida quando a edificação for um desses estabelecimentos. Comercial Andar Livre é a classificação para os imóveis que tenham seu pavimento-tipo composto de hall de circulação, escada, elevador e andar corrido, sem existirem pilares ou elementos de sustentação no vão, com sanitários privativos por andar, conforme o inciso II do art. 346, da IN RFB 971/2009.

Comércio Edifício Garagem é a destinação utilizada para os edifícios que tenham função de garagens. A opção Comercial Salas e Lojas é usada em imóveis cujo pavimento-tipo seja composto de hall de circulação, escada, elevador, andar com pilares ou paredes divisórias de alvenaria e sanitários privativos por andar ou por sala, como está disposto no inciso III do art. 346 da IN RFB 971/2009. É utilizada para as salas comerciais convencionais.

A opção Galpão Industrial é utilizada pra diversos tipos de edificação, como cita o inciso IV do art. 346, da IN RFB 971 (2009, n.p):

PROJETO GALPÃO INDUSTRIAL, para os imóveis compostos de galpão com ou sem área administrativa, banheiros, vestiário e depósito, tais como:

- a) Pavilhão industrial;
- b) Oficina mecânica;
- c) Posto de gasolina;
- d) Pavilhão para feiras, eventos ou exposições;
- e) Depósito fechado;
- f) Telheiro;
- g) Silo, tanque ou reservatório;

- h) Barracão;
- i) Hangar;
- j) Ginásio de esportes e estádio de futebol;
- k) Estacionamento térreo;
- l) Estábulo.

As opções Casa Popular e Conjunto Habitacional Popular são edificações de interesse social. Segundo o inciso XXIV, do art. 322 da IN RFB 971/2009, Casa Popular é a construção residencial unifamiliar, construída com mão de obra assalariada, com área total de até 70 m² e classificada como econômica, popular ou outra denominação equivalente nas posturas sobre obras do Município. Já o Conjunto Habitacional Popular segue as mesmas regras, só que nesse caso, com mais de uma unidade. A opção Casa Popular foi escolhida para continuação do presente manual.

Definida a destinação, deve ser informado o número de Unidades e de Pavimentos da edificação. Esses fatores não influenciam o valor da contribuição social a ser paga. Também deve ser preenchido o número de banheiros de cada unidade, fator que influencia no valor a ser pago. Se a unidade tiver até dois banheiros é classificada como padrão baixo. Se tiver três banheiros, o padrão é o médio e se tiver mais de três banheiros é considerada como de padrão alto.

Figura 25 - Enquadramento da obra na DISO Internet - Parte 1

Receita Federal DISO Internet

Início DISO - Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Dados da Obra: Informações de enquadramento

*Trata-se de Obra: ☒ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Mista

*Número de Blocos: ☒ Bloco Único ☐ Vários Blocos

Destinação do Imóvel	Obra Nova	Número de unidades	Número de Pavimentos	Unidades com até 2 banheiros	Unidades com 3 banheiros	Unidades com 4 ou mais banheiros
Residência - Unifamiliar	☐					
Residência - Multifamiliar / Edifício Residencial	☐					
Hotel, Motel, SPA, Hospital	☐					
Comercial Andar Livre	☐					
Comercial Edifício Garagem	☐					
Comercial Salas e Lojas	☐					
Galpão Industrial	☐					
Casa Popular	☐					
Conjunto Habitacional Popular	☐					

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

A parte inferior da página do enquadramento da obra na DISO é composta por orientações de preenchimento da DISO, com a informação importante sobre o que pode ser considerada obra mista. Após preenchidos todos os campos, deve-se ir à opção “Próximo”, para avançar no preenchimento da DISO, como indicado na Figura 26.

Figura 26 - Enquadramento da obra na DISO Internet - Parte 2

ATENÇÃO:
As informações da destinação, nº de unidades, nº de pavimentos e quantidade de banheiros devem rigorosamente ser as mesmas constantes em documento oficial, tais como: Projeto Arquitetônico, Alvará de Construção, Habite-se. Essas informações têm caráter declaratório e são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB exigir, a qualquer momento, a sua comprovação.

Áreas Comuns do Conjunto Habitacional Horizontal deverão ser informadas na destinação "Residência - Multifamiliar / Edifício - Residencial".

As edificações destinadas a Hotel, Motel, Spa, Hospital e Áreas Comuns do Conjunto Habitacional Horizontal serão enquadradas como uma unidade autônoma, devendo ser informado o número de banheiros totais existentes na obra.

ATENÇÃO:
Só informar tipo mista, se atendidos os requisitos contidos nas informações adicionais e desde que existam notas fiscais da aquisição da madeira, da estrutura de metal ou da estrutura pré-fabricada ou pré-moldada a serem informadas em campo próprio.
Não informar e não salvar se houver somente utilização de peças pré-fabricadas ou pré-moldadas.

Informações Adicionais

Selecionar o tipo da obra: Alvenaria, Madeira ou Mista (obra que utiliza mais de um tipo de material).
Para ser classificada como tipo "Mista", a obra deve possuir:
a) pelo menos 50% (cinquenta por cento) das paredes externas em madeira, metal, material pré-moldado ou pré-fabricado;
b) estrutura de metal;
c) estrutura pré-fabricada ou pré-moldada.
Observação: a edificação do tipo misto, sem fechamento lateral, ou lateralmente fechada apenas com tela e murto de alvenaria deverá ser considerada do tipo "Mista".

Número de blocos:
- Bloco Único: Trata-se de uma obra com um único bloco;
- Vários Blocos: Trata-se de obra com mais de um bloco.

Obs.: Marcar a quadricula que identifique a(s) destinação(ões) da obra, preenchendo todos os campos que estão a frente de cada destinação que for assinalada.

Voltar Próximo

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Continuando o preenchimento das informações de enquadramento, preenche-se a área da obra em m² e suas áreas de redução, também conhecidas como descontos. A área total da edificação deve estar em conformidade com o Habite-se fornecido pela Prefeitura. Já os descontos são áreas específicas definidas pelo art. 357 da IN RFB 971 (2009, n.p):

Será aplicado redutor de 50% (cinquenta por cento) para áreas cobertas e de 75% (setenta e cinco por cento) para áreas descobertas, desde que constatado que as mesmas integram a área total da edificação, definida no inciso XVII do art. 322, nas obras listadas a seguir:

- I - Quintal;
- II - Playground;
- III - Quadra esportiva ou poliesportiva;
- IV - Garagem, abrigo para veículos e pilotis;
- V - Quiosque;
- VI - Área aberta destinada à churrasqueira;
- VII - Jardim;
- VIII - Piscinas;
- IX - Telheiro;
- X - Estacionamento térreo;
- XI - Terraços ou área descoberta sobre lajes;
- XII - Varanda ou sacada;
- XIII - Área coberta sobre as bombas e área descoberta destinada à circulação ou ao estacionamento de veículos nos postos de gasolina;
- XIV - Caixa d'água;
- XV - Casa de máquinas.

A área utilizada, no cálculo, é a área total descontada a área de desconto. Por exemplo, se a edificação tiver 100 m², e 20 m² com 50% de redução. São descontados 10 m² nos 100 m² da edificação, resultando em uma área de cálculo de 90 m². Ao término do preenchimento das áreas, deve-se optar pela aba "Próximo", para avançar para a página seguinte. A tela de preenchimento das áreas está demonstrada na Figura 27.

Figura 27 - Áreas da obra na DISO Internet

ISO - Sair

na DISO

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

Residência - Unifamiliar

Área Total*

Área com redução 50%

Área com redução 75%

Obra Nova (m²)

ATENÇÃO:

A informação de áreas passíveis de redução de 50% e 75% só deverá ser feita se essas áreas estiverem discriminadas no projeto arquitetônico aprovado pelo órgão municipal Crea/Cau, caso o órgão municipal não exija a apresentação do projeto para fins de expedição de alvará/habite-se e se referirem a obras listadas nos incisos I a XV do a. terreno natural não devem ser informados como áreas de redução.

Observar que tais informações tem caráter declaratório e são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB, exigir a qualquer momento sua comprovação.

Informações Adicionais

Voltar Próximo

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

O próximo passo é informar sobre a mão de obra e as notas fiscais da obra. O primeiro item a ser informado são os Recolhimentos/Informações GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social). Para isso, deve-se marcar essa opção e ir à aba “Incluir”, conforme demonstrado na Figura 28.

Figura 28 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO - Sair

Informações na DISO

Observação

Marcar os itens relativos as condições da obra e preencher os formulários distintos para cada uma delas.

Informações sobre mão de obra utilizada e notas fiscais

☒ Recolhimentos/Informações GFIP

☐ Prestação de serviços (Empreiteira/Sub-Empreiteira)

☐ Informações sobre notas fiscais relativas a Pré-Moldado/Pré-Fabricado ou Concreto Usinado/Massa Asfáltica/Argamassa Usinada

☐ Não existam informações a serem prestadas sobre mão de obra utilizada ou notas fiscais

Incluir

Informações Adicionais

CONFIRMAÇÃO

☐ *Confirmo que os dados acima estão corretos.

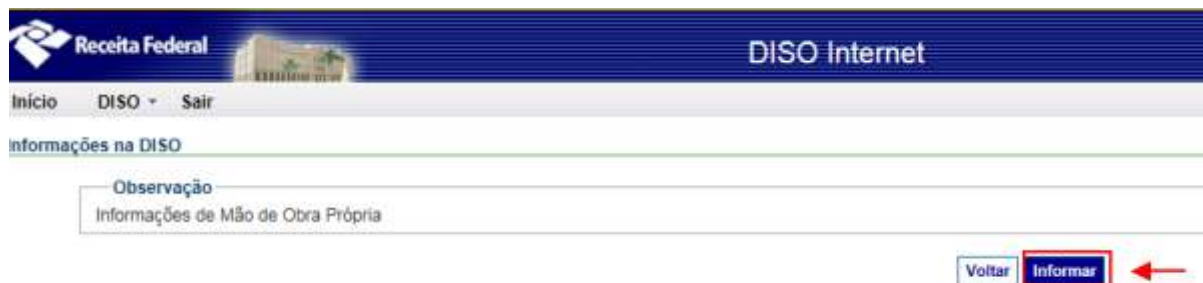
As informações tem caráter declaratório e são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB exigir a qualquer momento sua comprovação

Voltar Concluir

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Para incluir a informação de mão de obra própria, deve-se escolher a aba “Informar”, conforme Figura 29.

Figura 29 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Nas informações sobre mão de obra própria existe a opção de dois tipos de documento para informação: Guia da Previdência Social (GPS) e Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social (GFIP). Em regra geral, deve ser informada a GFIP, assim a GPS só deve ser informada quando não houver GFIP, nos casos em que foram feitos recolhimentos avulsos. A Figura 30 mostra essa informação e também os dados que devem ser preenchidos quando a opção de tipo de documento for GPS.

Nesse caso, devem ser preenchidos obrigatoriamente os campos: Competência, Valor Recolhido (sem atualização monetária), Banco, Agência, Data da Autenticação e Valor Autenticado. Depois de preenchidos todos os campos, deve ser escolhida a aba “Adicionar” para confirmar a informação do recolhimento.

Figura 30 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Figura 31 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO - Sair

Informações na DISO
Os campos precedidos com astisco(*) são de preenchimento obrigatório

Informações sobre mão de obra própria - Adicionar Item

*Tipo de Documento: ☐ GPS ☒ GFIP

*Competência:

*Valor Recolhido (sem atualização monetária):

*Remuneração:

*Banco:

*Agência:

*Data de Autenticação:

*Valor Autenticado:

ATENÇÃO
Preencher a opção GPS somente quando não houver a informação de GFIP correspondente para a competência

Limpar Campos Voltar Adicionar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Ao serem preenchidas todas as informações de mão de obra própria, deve-se optar pela aba “Voltar”, para continuar o preenchimento da DISO, como mostra a Figura 32.

Figura 32 - Informações sobre mão de obra própria na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

DISO - Sair

Unidade

Reconhecimento adicionado com sucesso!

Observação:
Informações de Mão de Obra Própria

Tipo de Documento	Competência	Valor Recolhido	Remuneração	Banco	Agência	Data de Autenticação	Valor Autenticado	Editar	Excluir

Voltar Incluir

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Com as informações de mão de obra própria já informada, o próximo passo é informar a prestação de serviço realizada na obra. Essa informação é importante, pois esses recolhimentos feitos pelos prestadores de serviços são descontados no valor final das contribuições. Para isso, deve ser marcada a opção Prestação de Serviço (Empreiteira/Sub-empreiteira) e clicar na aba “Incluir”, como indica a Figura 33.

Figura 33 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Para que sejam informadas as prestações de serviço feitas na obra deve-se optar pela aba “Informar”, como mostra a Figura 34.

Figura 34 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na informação da prestação de serviço feita na obra, alguns campos são de preenchimento obrigatório: CNPJ do Prestador, Tipo de Serviço, Remuneração Constante na GFIP do Prestador, Data de Emissão, Número da Nota Fiscal e Valor da Nota Fiscal. O nome do prestador é automaticamente recuperado da base do CNPJ no momento que é escolhida a aba “OK”, após o preenchimento do CNPJ. A Série da Nota Fiscal é de preenchimento opcional. Ao final do preenchimento dos dados, deve ser escolhida a opção “Adicionar” para confirmar a adição da informação, como consta na Figura 35.

Figura 35 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO
Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Notas Fiscais de prestadores de serviço de construção civil (Empreiteira/Sub-Empreiteira) - Adicionar Item

*CNPJ do Prestador: OK

Nome do Prestador:

*Tipo de Serviço:

*Remuneração Constante na GFIP do Prestador:

*Data de Emissão:

*Número da Nota Fiscal:

Série:

*Valor da Nota Fiscal:

Informações Adicionais

Limpar Campos

Cancelar Adicionar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após ser informada toda a prestação de serviço realizada na obra, deve ser escolhida a opção “Voltar” para a continuação do preenchimento da DISO, como indicado na Figura 36.

Figura 36 - Informações sobre prestação de serviço na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Nota Fiscal de prestador de serviços adicionada com sucesso!

Informações na DISO

Notas Fiscais de prestadores de serviço de construção civil (Empreiteira/Sub-Empreiteira)

Informações de Notas Fiscais de Prestadores de Serviços

CNPJ do Prestador	Nome do Prestador	Tipo de Serviço	Remuneração da GFIP	Data de Emissão da Nota Fiscal	Número da Nota Fiscal	Série	Valor da Nota Fiscal	Editar	Excluir

ATENÇÃO:
Os documentos que comprovam as informações constantes da relação de prestadores de serviço poderão ser exigidos para apresentação a qualquer momento, no prazo legal.

Voltar Informar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após informada a prestação de serviço na DISO, o próximo passo consiste em informar as notas fiscais relativas a Pré-Moldado/Pré-Fabricado ou Concreto Usinado/Massa Asfáltica/Argamassa Usinada. As notas fiscais informadas são importantes, pois valem como desconto no valor das contribuições sociais. As notas de Pré-Moldado, inclusive enquadram a obra como mista. Para informar as notas deve-se ir à opção “Incluir”, conforme Figura 37.

Figura 37 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Observação
Marcar os itens relativos às condições da obra e preencher os formulários distintos para cada uma delas.

Informações sobre mão de obra utilizada e notas fiscais

☐ Recolhimentos/Informações GFIP

☐ Prestação de serviços (Empreiteira/Sub-Empreiteira)

☒ Informações sobre notas fiscais relativas a Pré-Moldado/Pré-Fabricado ou Concreto Usinado/Massa Asfáltica/Argamassa Usinada

☐ Não existem informações a serem prestadas sobre mão de obra utilizada ou notas fiscais

Incluir

Informações Adicionais

CONFIRMAÇÃO

☐ *Confirmo que os dados acima estão corretos.

☒ As informações têm caráter declaratório e são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB exigir a qualquer momento sua comprovação

Voltar Concluir

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na tela das informações de notas fiscais relativas à Pré-Moldado/Pré-Fabricado ou Concreto Usinado/Massa Asfáltica/Argamassa Usinada deve-se optar pela opção “Informar” para que as notas sejam informadas, conforme Figura 38.

Figura 38 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Observações

Notas Fiscais de Pré-Moldado / Pré-Fabricado e Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada

Voltar Informar

Na página de inclusão das Notas, marca-se primeiro o tipo da Nota: Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada, ou Pré-moldado/Pré-fabricado. Se assinalada a opção Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada os campos CNPJ, Data da Emissão, Número da Nota Fiscal e Valor da Nota Fiscal são de preenchimento obrigatório.

O Nome do Prestador automaticamente é recuperado da base cadastral após o preenchimento do CNPJ. A série da nota é de preenchimento opcional. Após o preenchimento das informações deve ser escolhida a aba “Adicionar” para a inclusão da informação, conforme a Figura 39.

Figura 39 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Notas Fiscais de Pré-Moldado / Pré-Fabricado e Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada - Adicionar Item

*Referente a: ☒ Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada ☐ Pré-moldado / Pré-fabricado

*CNPJ: OK

Nome do Prestador:

*Data de Emissão:

*Número da Nota Fiscal:

Série:

*Valor da Nota Fiscal:

ATENÇÃO:

As informações sobre as Notas Fiscais são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB exigir a qualquer momento sua comprovação.

Informações Adicionais

Limpar Campos

Cancelar Adicionar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Caso seja optada pela opção Pré-moldado/Pré-fabricado, além dos preenchimentos que devem ser feitos na opção Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada, também deve ser informado se a Nota é de Aquisição ou Serviço. Com todos os campos preenchidos, a nota deve ser adicionada, na aba “Adicionar”, tal qual o demonstrado na Figura 40.

Figura 40 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet

Receita Federal DISO Internet

Início DISO Sair

Informações na DISO

Os campos precedidos com asterisco(*) são de preenchimento obrigatório

Notas Fiscais de Pré-Moldado / Pré-Fabricado e Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada - Adicionar Item

*Referente a: ☐ Concreto Usinado, Massa Asfáltica e Argamassa Usinada ☒ Pré-moldado / Pré-fabricado

*Tipo: ☒ AQUISIÇÃO ☐ SERVIÇO

*CNPJ: OK

Nome do Prestador:

*Data de Emissão:

*Número da Nota Fiscal:

Série:

*Valor da Nota Fiscal:

ATENÇÃO:

As informações sobre as Notas Fiscais são de inteira responsabilidade do declarante, podendo a RFB exigir a qualquer momento sua comprovação.

Informações Adicionais

Limpar Campos

Cancelar Adicionar

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após a finalização da adição das notas fiscais da obra, deve-se ir à aba “Voltar”, para continuação do preenchimento da DISO, conforme mostra a Figura 41.

Figura 41 - Informações sobre notas fiscais na DISO Internet

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Depois de adicionadas todas as Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet, deve ser marcada a opção: “Não existem mais informações a serem prestadas sobre mão de obra utilizada ou notas fiscais”. Mais abaixo da tela também deve ser marcada a confirmação dos dados, na opção: “Confirmo que os dados acima estão corretos”. Para que se possa concluir a DISO, clica-se na aba “Concluir” na parte inferior da tela, conforme Figura 42.

Figura 42 - Informações sobre mão de obra e notas fiscais na DISO Internet

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Depois de preenchidas as informações chega-se a tela do histórico da DISO, contendo todas as informações preenchidas. A Figura 43 mostra uma parte dessas informações. O restante das informações do histórico da DISO encontra-se na Figura 44. Confirmadas que as informações estão corretas deve ser feita a gravação da DISO, indo à aba “Gravar DISO”.

Figura 43 - Histórico de Informações da DISO Internet - Parte 1

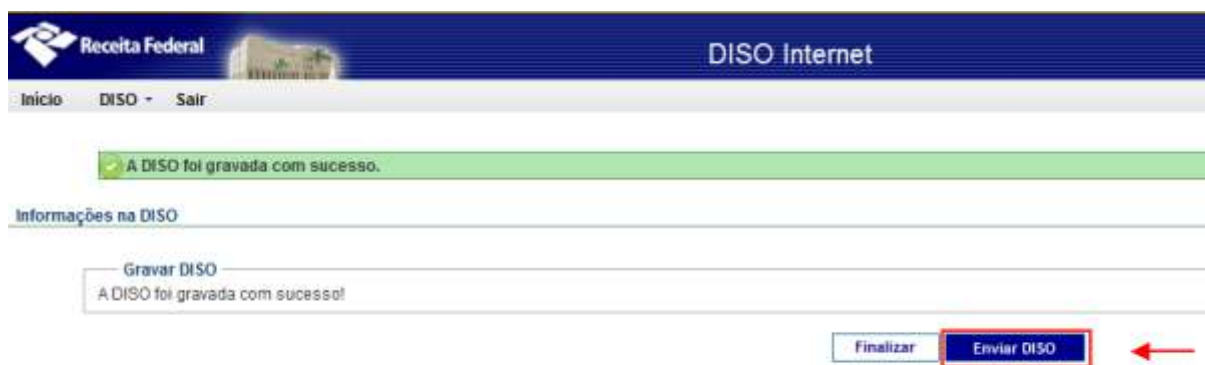
Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Figura 44 - Histórico de Informações da DISO Internet - Parte 2

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Depois da gravação, a DISO deve ser enviada, devendo-se optar pela aba “Enviar DISO”, como mostra a Figura 45.

Figura 45 - Tela de envio da DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Caso a edificação esteja em período decadente, o ARO não é emitido via DISO Internet; assim, é necessário comparecer a uma agência da Receita Federal para a emissão do ARO, conforme informação da Figura 46. No caso da DISO ter informação de recolhimentos durante a obra, tanto do próprio contribuinte quanto de prestação de serviço, a situação é semelhante. A diferença é que a mensagem que aparece na DISO cita que a obra tem contribuições que demandam de análise da Receita Federal e não que há período decadente.

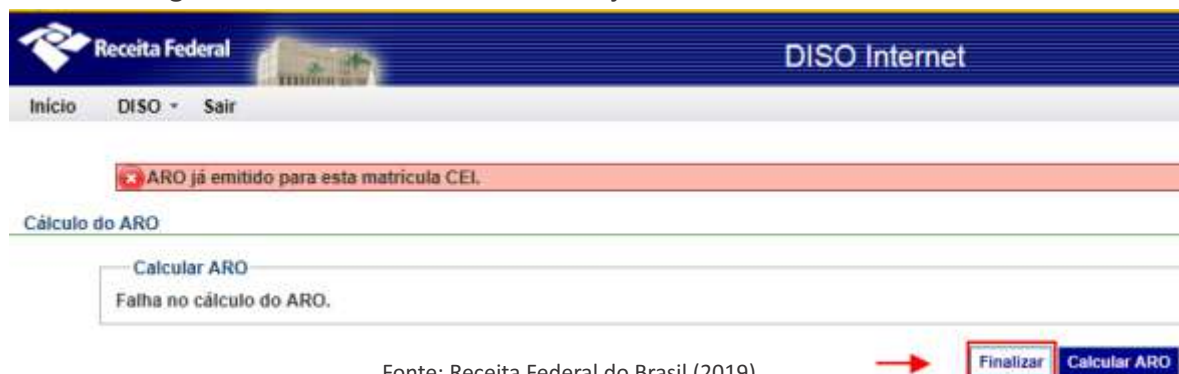
Figura 46 - Finalização de obra decadente na DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Na hipótese de já ter sido emitido o ARO para a matrícula CEI, não é permitida nova emissão, conforme mostra a Figura 47. Nesse caso, se o ARO foi emitido com informações incorretas, deve-se enviar uma nova DISO e apresentar na Receita Federal, onde será feita a retificação do ARO incorreto.

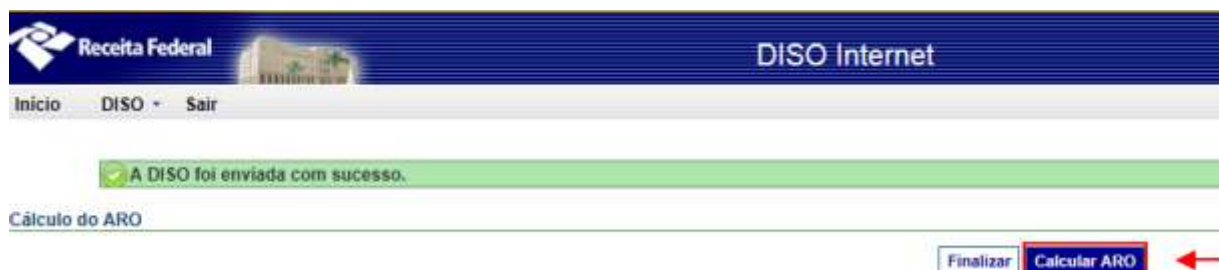
Figura 47 - Matrícula CEI com ARO já emitido na DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Em parte das obras regularizadas por pessoas físicas não há período decadente e nem recolhimento de contribuições previdenciárias durante a obra. Dessa maneira, após o envio da DISO o sistema calcula o ARO, para isso deve-se ir na opção de cálculo do ARO, conforme mostra a Figura 48.

Figura 48 - Cálculo do ARO na DISO Internet



Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Após o cálculo do ARO, são mostrados os valores de contribuição social calculados para a edificação. Certificando-se que está tudo correto, deve ser emitido o ARO, gerando assim um número de ARO.

Feita a emissão do ARO é mostrada a tela onde aparecem as informações do ARO e as opções de geração do relatório do ARO e da GPS para recolhimento. A Figura 49 mostra a parte superior da tela com algumas informações do ARO.

Figura 49 - Tela final da DISO Internet - Parte 1

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

A Figura 50 mostra a parte inferior da tela final, com as opções de finalizar, emitir a GPS, gerar relatório do ARO. Um exemplo de relatório de ARO está no Anexo G. Nele, apresenta-se um ARO de um acréscimo de um Residência Unifamiliar. Lembrando que no caso de pessoa física, a GPS que deve ser emitida é a completa e não apenas a da parte dos segurados.

Figura 50 - Tela final da DISO Internet - Parte 2

Quadro de Áreas e Remunerações

Área Total Projeto	% Não Decatada	Área Total Não Decatada	Área para Cálculo	Remuneração Atualizada	Rem. MO Tot.	Rem. MO Não Decat.
Rem. MO a Regul.	Código de Pagamento	Patronal INSS (20%)	Segurado INSS (1%)	IAAT (2%)	Outras Entidades (5,8%)	Tot. a Recolher (36,8%)

Apuração da Área Regularizada pela Remuneração contida em GFIP/GPS
Não foram informados recolhimentos para este ARO.

Apuração das Notas Fiscais Informadas
Não foram informadas notas fiscais para este ARO.

Para esclarecimentos adicionais, dirija-se ao Atendimento Especializado da Unidade de Atendimento da Receita Federal do Brasil abaixo:

ARF - FREDERICO WESTPHALEN (RS)
Endereço: RUA DO COMÉRCIO, 560 - CENTRO
CEP: 96403000 Tel: 3744-3810 Fax: 3744-3855

Emissão de GPS

*Data de Pagamento:

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

Assim, após a emissão da GPS e do relatório do ARO, e marcada a opção “Finalizar”, chega-se ao fim o preenchimento da DISO.

Liberação da Certidão Negativa de Débitos

A liberação da Certidão Negativa de Débitos (CND) depende do preenchimento da DISO e dos documentos apresentados, nos quais as informações devem ser compatíveis. O enquadramento da obra, área, descontos, material empregado na realização da edificação e demais especificações devem estar na DISO, conforme a documentação recebida da Prefeitura.

Um requisito importante no momento da liberação da Certidão Negativa de Débitos é o tipo de regularização escolhido. Se for uma regularização feita por contabilidade regular; a DISO estando preenchida de maneira correta, com todos os seus recolhimentos; e a parte contábil estando em dia, com as Guias de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social (GFIP) e os recolhimentos feitos; esses são os documentos suficientes para liberação da CND. Nesse caso, não é feito o cálculo das contribuições.

Nas obras regularizadas por aferição existem outras obrigações. Ao final do preenchimento da DISO é indispensável a emissão do Aviso de Regularização de Obra (ARO), nos casos em que é possível a emissão. Após a emissão do ARO, as contribuições sociais devem ser recolhidas por meio de Guia da Previdência Social (GPS) em qualquer unidade bancária. Efetuado o pagamento, deve ser feito o agendamento de um horário na Unidade da Receita Federal do município para apresentação da DISO e de toda a documentação.

Para obras sem informações relativas à mão de obra própria (GFIP 155) ou mão de obra terceirizada (GFIP 150) ou ainda sem recolhimentos anteriores (GPS), os seguintes procedimentos também deverão ser adotados:

- Emitir o Aviso de Regularização de Obra – ARO, no mesmo endereço

eletrônico, ao final das declarações efetuadas.

- Recolher as contribuições previdenciárias oriundas do ARO, dentro do prazo legal informado no próprio Aviso.
- Comparecer à Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante da localidade da obra, após cinco dias úteis do pagamento efetuado, munido do documento para comprovação de área, destinação e categoria da obra, para fins da emissão da Certidão Negativa de Débitos-CND. Recomenda-se verificar na página da unidade de atendimento a possibilidade de agendamento deste serviço para sua maior comodidade (RECEITA FEDERAL DO BRASIL, 2018, n.p)

O agendamento deve ser feito em todas as situações, mesmo nos casos no qual o sistema DISO Internet não calcula o valor da GPS. Nos casos de informação de recolhimentos sobre o salário dos empregados da obra e de informação de período de decadência da obra, seja a decadência parcial ou total, a DISO não permite a emissão do ARO.

Nessas situações em que o ARO não pode ser emitido na própria DISO, o ARO deve ser emitido no atendimento da Unidade da Receita Federal da jurisdição da edificação se for obra de pessoa física. No caso de ser uma obra de pessoa jurídica, deve ser na jurisdição da matriz da empresa. No caso de comprovação de decadência parcial, o valor a ser calculado deve ser pago e deve ser aguardada a confirmação do pagamento no sistema da Receita Federal.

Em situações em que os documentos apresentados não estiverem em conformidade entre si, deve-se providenciar a retificação desses documentos. No caso da DISO estar diferente dos documentos, a DISO deve ser retificada nos casos em que não ocorreu emissão de ARO. Deve ser feita uma nova DISO, nos casos em que o ARO já foi emitido, pois nessa hipótese o sistema não permite que a DISO seja retificada.

No momento em que todos os procedimentos forem seguidos e a documentação estiver correta, a CND é liberada. Assim, terminam-se os procedimentos na Receita Federal. Com a CND emitida deve-se comparecer ao Registro de Imóveis para averbação da edificação, onde ocorrerá a finalização do processo de regularização.

Processo de licenciamento e regularização de obras no Registro de Imóveis

Depois da finalização dos procedimentos na Prefeitura Municipal e na Receita Federal, o próximo e último passo da regularização da edificação é a averbação no Registro de Imóveis. “No Registro de Imóveis será feita a averbação dos seguintes atos previstos em lei: mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis” (RIO GRANDE DO SUL, 2018, n.p).

Até o momento da averbação da edificação, essa não está legalmente constituída. Nessa situação é inviável a venda, o aluguel ou qualquer outro ato que possa ser feito. Por isso é importante que a edificação seja averbada no Registro de Imóveis para que seja feita a atribuição de posse da edificação ao proprietário. “Este documento é o que representará perante a lei a existência do imóvel. É também o documento legal solicitado por várias entidades para que

possa provar a propriedade do determinado imóvel” (CRISTO, 2010, p.159).

Conforme dispõe o art. 2 da Lei Nº 12.692/2006 do Estado do Rio Grande do Sul, o valor dos emolumentos é reajustado todo ano no mês de dezembro, para vigorar a partir de 1º de janeiro do ano subsequente, com base em índice indicado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas, da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Segundo o art. 3 da Lei Nº 12.692/2006, os emolumentos devem ser pagos antecipadamente sendo devidos por quem solicitar o serviço. O valor dos emolumentos no Registro de Imóveis está disposto na Tabela de Emolumentos (Anexo H). Com a observação que as averbações e cancelamentos devem ser taxados em 50% dos valores da tabela, conforme Anexo da Lei Nº 12.692/2006. Esse Anexo dispõe ainda que o valor do imóvel que deve ser considerado na tabela é o valor fornecido pela Prefeitura Municipal ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente.

Documentação Necessária

Para a regularização da edificação no Registro de Imóveis é necessária a documentação referente à obra já emitida em fases anteriores da regularização. Conforme dispõe o art. 430, da Consolidação Normativa Notarial e Registral (2019), para a averbação de obra de construção civil, incluindo construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios deve ser feito um requerimento do interessado, com firma reconhecida, juntamente com os documentos comprobatórios fornecidos pela autoridade competente (como o alvará ou outro documento oficial fornecido pela Prefeitura Municipal).

A exceção está nos imóveis situados em zona rural, que não é exigida carta de habitação ou certidão de construção, sendo necessária apenas uma declaração do proprietário das características do imóvel, segundo dispõe o art. 431, da Consolidação Normativa Notarial e Registral (2019).

No caso da edificação ser uma incorporação imobiliária, o art. 537 da Consolidação Normativa Notarial e Registral (2019) cita que, além dos documentos exigidos na averbação de uma edificação, é necessário memorial e requerimento em que conste a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, indicando sua origem, a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais, a caracterização das unidades autônomas e a indicação das áreas de uso comum.

Há uma polêmica quanto à necessidade de apresentação de Certidão Negativa emitida junto à Receita Federal: a Consolidação da Normatização revogou o artigo que tornava o documento obrigatório. “REVOGADO. A CND do INSS é documento obrigatório para averbação de obra de construção civil, tanto para prédios situados na zona urbana como na zona rural, salvo as exceções legais” (RIO GRANDE DO SUL, 2018, art. 432, n.p).

Entretanto a Lei Federal 8212, de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social, coloca a Certidão Negativa como documento obrigatório. “É exigida a

Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30” (BRASIL, 1991, art. 47, n.p).

O art. 30, citado anteriormente, é o caso dos residenciais unifamiliares (já mencionados no presente trabalho) que preenchem algumas condições e, que, assim, não são exigidas contribuições sociais. Com relação às demais edificações, por força da Lei Federal, mesmo não constando na Consolidação da Normatização, o Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS exige a Certidão Negativa.

Para a averbação de casas, o Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS (2019) solicita os seguintes documentos: Certificado de Averbação; Habite-se; Alvará de Construção; Certidão Negativa do INSS da obra; Planta Baixa e Fachada; Memorial Descritivo; e ART do CREA ou RRT do CAU.

Na hipótese da edificação ser um prédio, devem ser apresentados os seguintes documentos: Certificado de Averbação; Habite-se; Alvará de Construção; Certidão Negativa do INSS da obra; Planta Baixa e Fachada; Memorial Descritivo; ART do CREA ou RRT do CAU; e Planilha de Área (Modelo de Planilha de Área de uma edificação multifamiliar está no Anexo I). Se houver mais de um proprietário também deve ser apresentada a Convenção do Condomínio.

Averbação de Imóvel

Para a averbação da edificação, o Registro de Imóveis examina a documentação apresentada, sendo imprescindível que todos os documentos estejam em conformidade, juntamente com os emolumentos já recolhidos. As informações dos documentos apresentados devem estar em consonância, informando a localização da edificação e suas características.

Na hipótese de haver informações diferentes de um documento para outro deve ser providenciado e retificado o documento que estiver incorreto, assim atrasa-se a averbação da edificação. É importante frisar que a Planilha de Áreas deve estar corretamente preenchida, com a divisão das áreas privativas e de uso comum, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

É comum ocorrerem erros nas planilhas, principalmente na definição da área comum. Segundo a NBR 12721 (2006, p. 4), área de uso comum é a “Área coberta e descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo, que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.” É essencial que essas áreas estejam definidas corretamente na planilha de áreas.

As definições de áreas para preenchimento na planilha de áreas estão contidas na NBR 12721: avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. (ABNT, 2006). No presente manual não serão apresentados os procedimentos para o preenchimento de planilha de áreas, mas a NBR 12721 deve ser consultada em caso de dúvidas.

Ao finalizar os procedimentos de regularização da edificação no Registro de Imóveis é feita a escritura da obra, ou seja, a sua averbação. “Averbar – fazer a Escritura do imóvel. Todo imóvel para ser legalmente documentado deve possuir uma Escritura. Esta é feita no Cartório de Registro de Imóveis. Este procedimento se chama Averbação” (CRISTO, 2010, p. 132).

A averbação é fundamental por ser o instrumento legal que concede a propriedade ao seu devido proprietário. Após ser feita, a averbação estará registrada na matrícula do imóvel, para que o proprietário possa praticar qualquer ato formal sobre o imóvel perante a sociedade, inclusive a venda.

Concluída a obra com o “Habite-se”, proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção na matrícula de cada unidade autônoma.

1º – Neste caso, serão devidos os emolumentos da averbação por unidade autônoma.

2º – Caso ainda não efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata este artigo será levada a efeito na matrícula matriz. (RIO GRANDE DO SUL, 2018, art. 550, n.p).

No caso da venda ser feita por meio de financiamento, é necessário que a matrícula do imóvel esteja com a averbação da edificação, para que seja confirmado o financiamento. Segundo a Caixa Econômica Federal (2019), também é necessária a averbação para a retirada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço para a compra de imóvel.

Ao ser feita a averbação do imóvel, na matrícula do Registro de Imóveis, a regularização da obra é finalizada. E, após terem sido feitos todos os procedimentos, passando por Prefeitura Municipal, Receita Federal do Brasil e Registro de Imóveis, a edificação passa a existir formalmente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A publicação foi realizada com o intuito de apresentar os procedimentos para a regularização de obras aos profissionais da Engenharia Civil e da Arquitetura, assim como o público em geral que tenha interesse no assunto. Para tornar isso possível, foram demonstradas todas as fases da regularização: na Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS, na Receita Federal do Brasil e no Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS.

Na regularização de obra, existem alguns erros que são frequentemente cometidos pelas pessoas envolvidas no processo. Em virtude disso, foram apresentadas todas as fases, com a observação de detalhes que muitas vezes não são seguidos de maneira correta, atrasando o processo de regularização ou causando outros problemas ao proprietário.

Na Prefeitura Municipal, os principais problemas residem no fato de não serem observadas as especificações de um projeto, ocasionando a não aprovação desse, conforme informação dos servidores da Prefeitura. Quando isso ocorre, é necessário que o projeto seja refeito, adequando-se às normas e à legislação vigente no município.

Na Receita Federal do Brasil, identificou-se, por meio da experiência diária de um dos autores, que a maioria dos problemas acontece no momento do preenchimento da DISO. Essa declaração reúne várias informações detalhadas referentes à edificação, assim uma pequena desatenção pode resultar no preenchimento errôneo dessa. Erros no preenchimento da DISO acarretam na demora da regularização ou em casos específicos, o pagamento de valor incorreto.

No Registro de Imóveis, em se tratando da averbação de casas deve-se apresentar a documentação emitida nas outras fases da regularização, com a necessidade dos documentos estarem em conformidade. No caso da averbação de prédios, além dos documentos emitidos anteriormente, deve-se apresentar a planilha de áreas, separando as áreas privativas e as áreas de uso comum. Segundo servidores do Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS, grande parte dos problemas ocorre nesse preenchimento, com a separação incorreta das áreas, necessitando assim o preenchimento de uma nova planilha, o que resulta no atraso da averbação do imóvel.

Os profissionais da construção civil (arquitetos e engenheiros), na maioria das vezes, acabam não regularizando a obra por completo, entregando a documentação da obra para o proprietário após a emissão do Habite-se. Isso acaba prejudicando o cliente, que precisa regularizar a obra, mas não foi orientado corretamente, muitas vezes, fica sem saber a quem recorrer.

Em consequência dessa problemática, é importante que o profissional da construção civil seja o responsável por todas as etapas da regularização, de modo que a edificação seja entregue tanto na questão física da construção quanto na questão formal, até estar legalizada no nome do proprietário.

Com base nos argumentos citados, com a importância do papel do profissional da construção civil na regularização da obra, sendo demonstrada e enfatizada, ressalta-se a necessidade do conhecimento sobre os procedimentos apresentados sobre a regularização de edificações. Espera-se, portanto, que as informações apresentadas aqui sejam de grande valia, norteando as pessoas responsáveis pela regularização de obras.

Lucas Gazola Stefanello

Rodrigo André Klamt

Luiz Gustavo Zuliani da Silva

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**: Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm. Acesso em: 12 jan. 2019.

BRASIL. **Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**: Institui a " Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1977. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm. Acesso em: 12 jan. 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 dez. 2018.

BRASIL. **Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991**: Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8212cons.htm. Acesso em: 15 jan. 2019.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA). **Como utilizar o FGTS para casa própria**. 2019.

Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/utilizacao-fgts.aspx>. Acesso em: 11 mar. 2019.

CASTRO, Carlos Alberto Pereira de; LAZZARI, João Batista. **Manual de Direito Previdenciário**. 16ª edição. Rio de Janeiro: Gen/Forense, 2014.

CRISTO, Isaac de. **Conhecendo Obras**. 2. ed. Bahia: ProDDar Editora, 2010.

FERREIRA, Gabriel de Jesus. **Recomendações para Licenciamento e Legalização de Pequenas Obras**. 2015. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

FREDERICO WESTPHALEN. **Lei nº 692, de 26 de maio de 1976**: Institui o Código de Edificações do Município. Frederico Westphalen, RS: Prefeitura Municipal, 1976. Disponível em:

<<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/2.PDF>>. Acesso em: 25 nov. 2018.

FREDERICO WESTPHALEN. **Lei nº. 3.620, de 01 de dezembro de 2010**. Altera, suprime e adiciona dispositivos a Lei Municipal nº 3.286 de 27 de junho de 2008, que institui o plano diretor de desenvolvimento integrado do município, e dá outras providências. Frederico Westphalen, RS: Prefeitura Municipal, 2010. Disponível em:

<<http://www.fredericowestphalen.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7527&>

cdDiploma=20103620#a1>. Acesso em: 18 nov. 2018.

FREDERICO WESTPHALEN. **Lei nº. 4.226, de 10 de julho de 2015**. Institui programa de regularização das edificações clandestinas ou irregulares, mediante compensação financeira e dá outras providências. Frederico Westphalen, RS: Prefeitura Municipal, 2015. Disponível em:

<<http://www.fredericowestphalen.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7527&cdDiploma=20154226&NroLei=4.226>>. Acesso em: 23 jan. 2019.

FREDERICO WESTPHALEN. Prefeitura Municipal. Secretaria de Planejamento. **Requerimento padrão para protocolo de documentos junto a SePlan**. 2019.

Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/3.DOC>>. Acesso em: 21 mar. 2015.

FREDERICO WESTPHALEN. Prefeitura Municipal. Secretaria de Planejamento. **Documentos necessários para protocolar projeto junto a SePlan**. Frederico Westphalen, 2019. Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/15.PDF>>. Acesso em: 13 fev. 2019.

FREDERICO WESTPHALEN. Prefeitura Municipal. Secretaria de Planejamento. **Anexos SePlan**. Frederico Westphalen, 2019. Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/secretaria/2/secretaria-de-planejamento>>. Acesso em: 13 fev. 2019.

MARTINEZ, Wladimir Novaes. **Curso de Direito Previdenciário**. 7. ed. São Paulo: LTR, 2017.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB). **Documentos necessários para efetuar a matrícula de obra de construção civil**. 2014. Disponível em:

<<http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/cadastros/cadastro-especifico-do-inss-cei/documentos-necessarios-para-efetuar-a-matricula-de-obra-de-construcao-civil>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB). **Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009**. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). 2009. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>>. Acesso em: 17 jan. 2019.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB). **Orientações para Regularização de Obras de Construção Civil**. 2018. Disponível em:

<<http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/diso-declaracao-e-informacoes-sobre-obras/construcao-civil>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE FREDERICO WESTPHALEN/RS. **Lista de documentos necessários para a averbação de imóveis**. 2019.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019**. Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES. Rio de Janeiro, RJ: Prefeitura Municipal, 2019. Disponível em:

<http://smaonline.rio.rj.gov.br/legis_consulta/57738Lei%20Compl%20198_2019.pdf>.
Acesso em: 18 mar. 2019.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006.** Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, cria o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral, institui o Fundo Notarial e Registral e dá outras providências. 2006.
Disponível em:
<<http://www.al.rs.gov.br/filerepository/replLegis/arquivos/12.692.pdf>>. Acesso em: 19 fev. 2019.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Consolidação Normativa Notarial e Registral.** 2019. Disponível em:
<https://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2018/CNNR_CGJ_Fevereiro_2018_Provimento_006_2018.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2019.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Tabela de Emolumentos.** 2019. Disponível em:
<https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela_de_Emolumentos_2019.pdf>
. Acesso em: 21 mar. 2019.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. **Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017.** Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013. São Paulo, SP: Prefeitura Municipal, 2017. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L16642.pdf>>.
Acesso em: 14 set. 2018.



ANEXO A

Documentos necessários para projetos junto a SePlan – Prefeitura de Frederico Westphalen/RS

Fonte: Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/15.PDF>>. Acessado em: 15 mar.2019.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PROTOCOLAR PROJETOS JUNTO A SePlan - PREFEITURA DE FREDERICO WESTPHALEN/RS

ANÁLISE PRÉVIA DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES:

- ⟨ Requerimento Padrão Preenchido;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ Projeto arquitetônico (implantação, planta baixa e esgotamento sanitário).

CERTIDÃO DE URBANIZAÇÃO:

- ⟨ Requerimento;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Memorial Descritivo;
- ⟨ Mapeamento com as atuais características;
- ⟨ Mapeamento com as características requeridas na urbanização.

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO:

- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
 - ⟨ Carta de Habite-se
 - ⟨ Requerimento Padrão Preenchido, encontrado no Site de Prefeitura (www.fredericowestphalen-rs.com.br/) / Empresa / Modelos-Placas-Códigos SePLAN / Modelo de Requerimento de Certidão de Localização.
- Obs.: Se o imóvel for alugado, se faz necessário a apresentação de uma cópia do contrato de aluguel.*

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES:

- ⟨ Requerimento Padrão Completamente Preenchido;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Licença Prévia Ambiental (consultar casos específicos, conforme Decreto nº 013/2014);
- ⟨ Certidão de Conformidade dos Bombeiros (salvo casos de economias residências unifamiliares – Lei Complementar nº 14.376/2013);
- ⟨ Memorial Descritivo;
- ⟨ Projeto Arquitetônico;
- ⟨ Projeto de Esgotamento Sanitário (simplificado).

Obs.: Em caso de haver irregularidades construtivas na obra, buscar o encalce na Lei Municipal 4.226, de 10 de julho de 2015, que trata da "Aprovação mediante compensação financeira".

PROJETO DE ALTERAÇÃO DE USO E LAYOUT:

- ⟨ Requerimento Padrão Preenchido;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Licença Prévia Ambiental (consultar casos específicos, conforme Decreto nº 013/2014);
- ⟨ Certidão de Conformidade dos Bombeiros (salvo casos de economias residências unifamiliares – Lei Complementar nº 14.376/2013);
- ⟨ Memorial Descritivo;
- ⟨ Projeto Arquitetônico;
- ⟨ Projeto de Esgotamento Sanitário (simplificado).

ANÁLISE PRÉVIA DE PROJETOS DE LOTEAMENTO:

- ⟨ Requerimento;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ Projeto urbanístico;
- ⟨ Quadro de áreas (arruamento, equipamentos públicos, áreas verdes – 35%);

LOTEAMENTO:

(05 vias – mínimo, sendo 02 da SePlan e 01 da SeMMA)

- ⟨ Requerimento;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Licença Prévia Ambiental (consultar casos específicos, conforme Decreto nº 013/2014);
- ⟨ Memorial Descritivo dos Lotes;
- ⟨ Projeto Urbanístico;
- ⟨ Projeto Elétrico;
- ⟨ Projeto Hidrossanitário, incluso memorial de cálculo;
- ⟨ Projeto de Drenagem Pluvial;
- ⟨ Projeto de Pavimentação, incluindo sinalização viária;
- ⟨ Projeto de Arborização;
- ⟨ Termo de Caução dos Lotes (garantia de execução da infraestrutura);
- ⟨ Cópia em mídia do projeto urbano em extensão .dwg;
- ⟨ Cronograma de execução da infraestrutura.

DESMEMBRAMENTO / FRACIONAMENTO / UNIFICAÇÃO

(04 vias – mínimo, sendo 02 da SePlan)

- ⟨ Requerimento;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Memorial Descritivo;
- ⟨ Projeto Urbanístico.

PROJETO DE CONSTRUÇÃO NOVA:

- ⟨ Requerimento Padrão Preenchido;
- ⟨ Matrícula Atualizada (Cartório de Registro de Imóveis – Val. 90 dias);
- ⟨ Certidão de Localização (expedida a no máximo 3 meses);
- ⟨ RRT ou ART paga com comprovante de pagamento;
- ⟨ Licença Prévia Ambiental (consultar casos específicos, conforme Decreto nº 013/2014);
- ⟨ Certidão de Conformidade dos Bombeiros (salvo casos de economias residências unifamiliares – Lei Complementar nº 14.376/2013);
- ⟨ Memorial Descritivo;
- ⟨ Projeto Arquitetônico;
- ⟨ Projeto Elétrico;
- ⟨ Projeto Hidrossanitário, incluso memorial de cálculo.



Secretaria de Coordenação e Planejamento
Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS



ANEXO B

Requerimento padrão para protocolo de documentos junto a SePlan – Prefeitura de Frederico Westphalen/RS

Fonte: Disponível em: <www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/3.DOC>. Acessado em: 15 mar.2019.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
Secretaria Coordenação e Planejamento - SePlan

ILMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE FREDERICO WESTPHALEN

EU, _____, residente na _____, nº _____ - Lote nº _____ Quadra nº _____, no bairro _____, município de Frederico Westphalen, estado do Rio Grande do Sul, venho solicitar através deste que V.S. se digne autorizar a:

- | | |
|---|--|
| ☐ Aprovação do Projeto | ☐ Regularização de Edificação |
| ☐ Revalidação do Projeto aprovado anteriormente | ☐ Habite-se |
| ☐ Renovação do Alvará de Construção | ☐ Certidão de Averbação |
| ☐ Alteração do Projeto já aprovado anteriormente | ☐ Outros _____ |
| ☐ Alteração de layout, sem acréscimo de área | |

Para construção de edificação do tipo _____ (unifamiliar, multifamiliar, comercial, industrial ou mista), localizada na _____ (endereço da obra), a _____ m da rua/avenida _____, no bairro _____, nesta cidade.

Sendo que estarão sendo **edificados um total de** _____ m².

Dados da Obra

	Residência	Comércio	Indústria	Outros
Alvenaria	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
Madeira	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
Mista	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²

Área do Terreno
_____ m ²

Taxa de Ocupação
_____ %

Número de Pavimentos

Recuos do Alinhamento	_____ m	Para Rua/Avenida
	_____ m	Para Rua/Avenida

☐ Rua Pavimentada

☐ Rua Não Pavimentada

Pé Direito

Subsolo	1º Pav	2º Pav	3º Pav	4º Pav	5º Pav	6º Pav	7º Pav	8º Pav	9º Pav	10º Pav	11º Pav	12º Pav	13º Pav
_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ m

Observações/Especificações _____

Formulário para Alvará de Edificação – Versão I - 2015 – Página - 1





MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
Secretaria Coordenação e Planejamento - SePlan

Prefeitura Municipal - Divisão de Projetos			Quadro de Índices		
Área do Terreno _____ m² (Matrícula)			Área do Terreno _____ m² (Dimensão Real)		
	Zona	Uso do Solo	Recuo Alinh	TO (%)	IA
Do Plano Diretor			____m	____%	
Do Projeto Arquitetônico			____m	____%	

[illegible]

Áreas Não Computáveis para Efeito de Cálculo do TO:

- a) Sacadas em balanço b) Balanços sobre alinhamento c) Beirais

Áreas Não Computáveis para Efeito de Cálculo do IA:

- a) Garagens e estacionamentos
- b) Pavimento Térreo: pilotis, hall de entrada, caixa de escada, elevadores, acesso a garagem, sala contadores, portaria, sanitários, apartamento do zelador e outras dependências de uso comum. A área não poderá ultrapassar a 50% da cobertura do pavimento térreo.
- c) Último pavimento: Quando salão de festas ou dependências de uso comum, ou dependências privativas para unidades do penúltimo pavimento, ou apartamento do zelador, desde que estas últimas não ultrapassem em área coberta de 40% da área da referida unidade.
- d) Sacadas em balanço.

Declaramos, sob as penas da Lei, a veracidade das informações prestadas neste formulário.

Nestes termos, pede deferimento.

Frederico Westphalen, _____ de _____ de 20 _____

(Assinatura do Professor)

Nome do Responsável Técnico	
Título	
CREA/CAU	
	Assinatura do Técnico

Rua José Cañellas, 258 – CEP 98 400-000 – Frederico Westphalen – RS - GESTÃO: 2013/2016



ANEXO C

Termo de compensação financeira e termo de responsabilidade

Fonte: Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/arquivos/secretarias/1.DOCX>>. Acessado em: 15 mar.2019.



(UNIDADES RESIDENCIAIS)

Programa de Regularização de Edificações

Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015

Secretaria de Coordenação e Planejamento - SePlan**ANEXO I****TERMO DE COMPROMISSO DE PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA Nº [XXX/AA]**

QUE CELEBRAM ENTRE SI O SR. (A.) _____
_____ E O MUNICÍPIO DE
FREDERICO WESTPHALEN/RS, OBJETIVANDO O
CUMPRIMENTO DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA PARA
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO.

Pelo presente TERMO DE COMPROMISSO, de um lado o **MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN**, inscrito no CNPJ/MF nº. 87.612.917/0001-25, sediado na Rua José Cañellas, 258, neste ato representado pelo Secretário de Coordenação e Planejamento Sr. _____, brasileiro, casado, residente e domiciliado neste município de Frederico Westphalen, portador da Cédula de Identidade nº _____, SJS/RS, inscrito no CPF sob o nº _____, e de outro lado o/a **Sr.(a)** _____, portador do RG nº _____, órgão expedidor _____, portador do CPF nº _____, (estado civil) _____, (profissão) _____, residente e domiciliado na Rua/Avenida _____, com fundamento no disposto na Lei Municipal nº 4.226, de 10/07/15, tem entre si justo e acertado o seguinte:

Considerando a realização, pelo interessado, de REGULARIZAR uma edificação em desconformidade com o disposto na Legislação Municipal vigente, cito o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), **Lei Municipal nº 3.286, de 27 de junho de 2008** e o Código de Edificações, Lei Municipal nº 692/76;

Considerando que incumbe ao Executivo Municipal emitir Alvará de Construção, assegurando atendimento aos preceitos da legislação correlata;

Considerando que a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) instituiu o Instrumento de indução do desenvolvimento urbano denominado "Outorga Onerosa do Direito de Construir";

Considerando que a Lei 4.226, de 10 de julho de 2015, que institui o programa de regularização das edificações clandestinas ou irregulares, mediante compensação financeira;

Considerando a demonstração de interesse dos celebrantes em pactuar o que adiante se segue;

RESOLVEM:

Celebrar o presente Termo de Compromisso, doravante denominado TERMO, com fundamento no § 6º, do art. 5º, da Lei Federal nº 7.347/85, e de acordo com as cláusulas e condições seguintes:



Programa de Regularização de Edificações

Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015

(UNIDADES RESIDENCIAIS)

Secretaria de Coordenação e Planejamento - SePlan

Cláusula Primeira - Este TERMO tem por objeto a aprovação do Projeto Arquitetônico de REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, localizada no imóvel localizado na (Rua/Avenida _____ nº _____, bairro _____, de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de nº _____, cito Lote nº _____ e Quadra nº _____, de propriedade/posse/domínio útil do Sr(a) _____, sendo este o requerente.

Cláusula Segunda - Para a consecução do objeto deste TERMO, o interessado se compromete a efetuar o pagamento da respectiva compensação monetária, conforme estabelece o art. 12, da Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015, para regularização de uma ou mais das seguintes hipóteses: *(assinalar a(s) hipótese(s) e preencher os campos respectivos)*

- ☐ Aumento do potencial construtivo com acréscimo da Taxa de Ocupação. A edificação está no Zoneamento _____, com _____% de TO e está, de fato, ocupando um TO de _____%, o que corresponde a _____m² de excedente, implicando em compensação financeira;
- ☐ Aumento do potencial construtivo com acréscimo no Índice do Coeficiente de Aproveitamento (CI) do Lote. A edificação está situada no Zoneamento _____, com índice _____, e de fato, edificados estão _____ de índice, o que corresponde a _____m² de excedente, implicando em compensação financeira;
- ☐ Redução do recuo frontal de _____ metros para a Zona em que se situa, para _____ metros, implicando em compensação financeira;
- ☐ Redução de afastamento lateral de _____ metros para a Zona em que se situa, para _____ metros, representando _____m² construídos sobre o afastamento lateral, implicando em compensação financeira;
- ☐ Redução de afastamento de fundos de _____ metros para a Zona em que se situa, para _____ metros, representando _____m² construídos sobre o afastamento de fundos, implicando em compensação financeira;
- ☐ Redução do número de vagas para estacionamento, de _____ vagas exigidas em lei para _____ vagas existentes no local. A compensação financeira deverá corresponder a _____ unidades faltantes;
- ☐ Reformas de edificações com alteração do projeto original, sem autorização dos órgãos competentes da Prefeitura;
- ☐ Desvio de finalidade em relação ao projeto original.

Cláusula Terceira - Fica estabelecido que o prazo máximo para de pagamento da compensação financeira é de 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura do presente TERMO, para o total cumprimento das obrigações por parte do interessado, sob pena de sua imediata rescisão, independentemente de qualquer notificação.

Cláusula Quarta - O presente TERMO somente será firmado após aprovação por parte dos demais órgãos co-responsáveis pela aprovação de projetos arquitetônicos, tais como: Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, dentre outros, bem como da observância das demais medidas administrativa e/ou





(UNIDADES RESIDENCIAIS)

Programa de Regularização de Edificações

Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015

Secretaria de Coordenação e Planejamento - SePlan

judiciais que se fizerem necessárias em face do cumprimento das Notificações/Autuações por ventura lavradas.

Cláusula Quinta - A celebração do presente TERMO não impede a execução de eventuais multas aplicadas antes da protocolização do seu requerimento.

Cláusula Sexta - O presente TERMO se constitui em Título Executivo Extrajudicial, na forma do que preceitua o § 6º, do art. 5º, da Lei 7.347/85.

Cláusula Sétima - Sob pena de ineficácia, o presente TERMO deverá ser publicado no órgão oficial de divulgação do Município.

Cláusula Oitava - A lista de assinaturas anexas fará parte integrante do presente termo, bem como as procurações, para os fins de direito.

Cláusula Nona - Fica eleito o foro da Cidade de Frederico Westphalen-RS, para dirimir os conflitos decorrentes do presente TERMO.

Nada mais havendo a ajustar, vai o presente TERMO assinado, em três vias, pelas partes, para que surta os seus efeitos legais.

Frederico Westphalen-RS, ____ de _____ de 20 ____.

Sec. Mun. De Coordenação e Planejamento

Requerente

TESTEMUNHAS:

1ª: _____

2ª: _____



Programa de Regularização de Edificações

Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015

(UNIDADES RESIDENCIAIS)

Secretaria de Coordenação e Planejamento - SePlan

ANEXO II

TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Eu, _____,
profissão _____, inscrito no
(Conselho) _____, com registro profissional de
nº _____, DECLARO, para fins de regularização de edificação, na
forma prevista na Lei Municipal nº 4.226, de 10 de julho de 2015, e como responsável
pelo levantamento técnico das informações da edificação localizada no imóvel situado
na Rua _____, sob o nº
de matrícula _____ junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de
propriedade/posse/domínio útil de _____
_____, que o projeto apresentado reflete fielmente a
construção já executada, estando passível de celebração de Termo de Compromisso,
tendo pleno conhecimento de que no caso de serem apuradas desconformidades não
será expedido Certificado de Vistoria, Conclusão de Obra e/ou Habite-se.

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente sob as penas da lei.

Frederico Westphalen-RS, ____ de _____ de 20____.



ANEXO D

Tabela de Uso

Fonte: Prefeitura de Frederico Westphalen/RS (2010).

Anexo IV – Tabela de Usos

	Usos/ Zonas	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZC1	ZEIS (A), (B) e (C)	LIS	ZIE	ZM	ZRE	ZI	ZE	ZES	ZR	Zoneamentos	
RESIDENCIAL	R1	C	C	C	C	C	C	A	C	C	D	D	C	D	A	C	C		
	R2	C	C	C	C	C	C	A	A	A	D	D	C	D	A	C	C		
	R3	C	C	A	A	C	A	A	A	D	D	D	A	D	C	A	C		
COMÉRCIO E SERVIÇO	CS1	A	A	A	A	A	A	C	D	D	C	C	D	A	C	A	C	ZR1	Zona Residencial 1
	CS2	A	A	A	D	D	A	C	D	D	C	C	D	A	A	D	C	ZR2	Zona Residencial 2
	CS3	D	D	D	D	D	D	A	D	D	C	C	D	A	D	D	A	ZR3	Zona Residencial 3
	CS4	C	A	D	C	C	A	C	D	D	C	A	D	A	C	D	D	ZR4	Zona Residencial 4
	CS5	A	A	D	A	A	A	D	D	D	C	C	D	C	D	D	D	ZR5	Zona Residencial 5
	CS6	D	D	D	A	A	A	D	D	D	C	C	D	C	A	D	D	ZR6	Zona Residencial 6
	CS7	C	C	D	A	C	A	C	D	D	C	C	D	C	C	D	A	ZC1	Zona Comercial 1
	CS8	A	A	D	C	C	A	C	D	D	A	D	D	D	C	D	D	ZEIS A	Zona Especial de Interesse Social – (Regularização)
	CS9	A	A	A	C	C	A	A	D	D	D	D	D	D	C	D	A	ZEIS B	Zona Especial de Interesse Social – (Núcleos)
	CS10	A	A	A	A	A	A	A	D	D	D	A	D	D	A	D	C	ZEIS C	Zona Especial de Interesse Social – (AVAMAU)
	CS11	A	A	D	A	A	C	A	D	D	A	A	D	A	C	D	C	LIS	Loteamento de Interesse Social
	CS12	D	D	D	D	D	A	D	D	D	A	A	D	A	D	D	C	ZIE	Zona de Interesse Especial
	CS13	A	A	D	A	A	A	C	D	D	A	C	D	D	C	D	A	ZM	Zona Mista
	CS14	A	A	D	A	A	A	C	D	D	A	A	D	A	C	D	A	ZRE	Zona Residencial Especial
	CS15	A	A	D	C	A	C	A	D	D	C	C	A	D	C	A	A	ZI	Zona Industrial
	CS16	C	C	A	C	C	C	C	D	D	A	A	A	D	C	A	A	ZE	Zona Estrutural
	CS17	A	A	A	C	C	C	C	D	D	A	A	A	D	C	A	A	ZES	Zona Especial Social
	CS18	A	A	A	A	A	A	A	D	D	A	A	A	D	A	A	A	ZR	Zona Rural
	CS19	A	A	D	A	A	A	C	D	D	C	C	A	C	C	A	A		
	CS20	D	D	D	D	D	D	D	D	D	A	C	D	C	C	A	A		
	CS21	D	D	D	D	D	D	D	D	D	A	C	D	D	A	D	C		
	CS22	D	D	D	A	D	A	D	D	D	A	A	D	A	D	D	C		
	CS23	A	A	D	C	A	C	A	D	D	A	C	D	C	A	D	C		
INDÚSTRIA	I1	A	A	D	A	A	A	A	D	D	A	A	D	C	Conforme Zoneamento	D	A		
	I2	A	A	D	A	A	A	A	D	D	A	A	D	C		D	A		
	I3	A	A	D	A	A	A	A	D	D	A	A	D	C		D	A		
	I4	A	A	D	A	A	A	A	D	D	A	A	D	C		D	A		
	I5	A	A	D	A	D	A	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
	I6	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
	I7	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
	I8	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
	I9	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
	I10	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	A	D	C		D	A		
ATIVIDADES ESPECIAIS	E1	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D		D	A		
	E2	D	D	D	D	D	D	D	D	D	A	A	D	D		D	C		
	E3	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	A	D	D		D	A		
	E4	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D		D	A		
	E5	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A		



ANEXO E

Requisitos de Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura de Frederico Westphalen/RS (2010).

Lei Municipal nº 3.286, de 27 de junho de 2008.

Anexo IV – Tabela Classificação de Usos

Requisitos de Ocupação do Solo													
Zoneamento	Lotes Novos			Dimensão dos Passeios	Recuos Mínimos				Taxa de Ocupação TO			Índice de Aproveitamento - IA	
	Área Mínima	Testada Mínima	Dimensão Das Vias (Mínimo)		Frontal	Fundos	Lateral		Min.	Máximo		Conforme	Admitido
							Direita	Esquerda		Conforme	Admitido		
ZC1	300m²	12,00m	16,00m	2,00m	0,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	40%	80%	60%	8,0	6,0
ZR1	300m²	12,00m	16,00m (R) 14,00 (T)	2,00m	4,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	15%	60%	50%	4,0	3,0
ZR2	300m²	10,00m	12,00m	1,50m	2,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	15%	60%	50%	2,0	1,5
ZR3	450m²	15,00m	16,00m	2,00m	4,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	20%	60%	50%	1,2	1,0
ZR4	350m²	12,00m	12,00m(M) 16,00m(R) 14,00 (T)	3,00m (M) 2,00m (R) 1,50m (T)	4,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	20%	60%	50%	3,0	2,0
ZR5	350m²	12,00m	16,00m(R) 14,00 (T) 30,00(E)	2,00m (R) (T) 2,00 até 4,00m (E)	4,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	20%	70%	60%	5,0	3,5
ZR6	300m²	12,00m	16,00m(R) 14,00 (T)	2,00m	4,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	20%	60%	50%	2,0	1,2
ZEIS A (regularização)	-	-	5,00m	1,50m	1,00m	0,50m	0,50m com aberturas	0,50m com aberturas	30%	90%	90%	1,0	1,0
ZEIS B (Núcleos)	Máx. 250m²	10,00m	8,00m	1,50m	2,00	1,00m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	15%	80%	60%	1,0	1,0
ZEIS C (Avamaú)	Máx. 250m²	10,00m	5,00m	1,50m	1,00	1,00m	1,00m com aberturas	1,00m com aberturas	15%	80%	60%	1,0	1,0
LIS	360m²	10,00m	16,00m	1,50m	4,00	1,00m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	-	70%	-	1,0	-
ZM	400m²	15,00m	-	1,50m	5,00m	1,50m	1,50m	1,50m	15%	60%	50%	2,0	1,5
ZIE	500m²	20,00m	-	1,50m	6,00m	1,50m	1,50m	1,50m	15%	80%	60%	3,5	2,5
ZRE	150m²	10,00m	-	1,50m	1,00m	1,00m	1,00mcom aberturas	1,00m com aberturas	20%	90%	-	1,2	1,2
ZES	250,00m²	10,00m	-	1,50m	1,00m	0,50m	1,00m com aberturas	1,00m com aberturas	20%	80%	70%	1,0	1,0
ZE	300m²	12,00m	16,00m	3,00m*	0,00m	1,50m	1,50m com aberturas	1,50m com aberturas	20%	80%	60%	6,0	4,0
ZI	1.000m²	20,00m	20,00m	2,00m	6,00m	1,50m	1,50m	1,50m	15%	80%	60%	2,0	1,5

(R) – Ruas

(T) – Travessas (Comprimento máximo de 200 metros lineares)

(E) – Estruturais

(M) – Rua Marginal

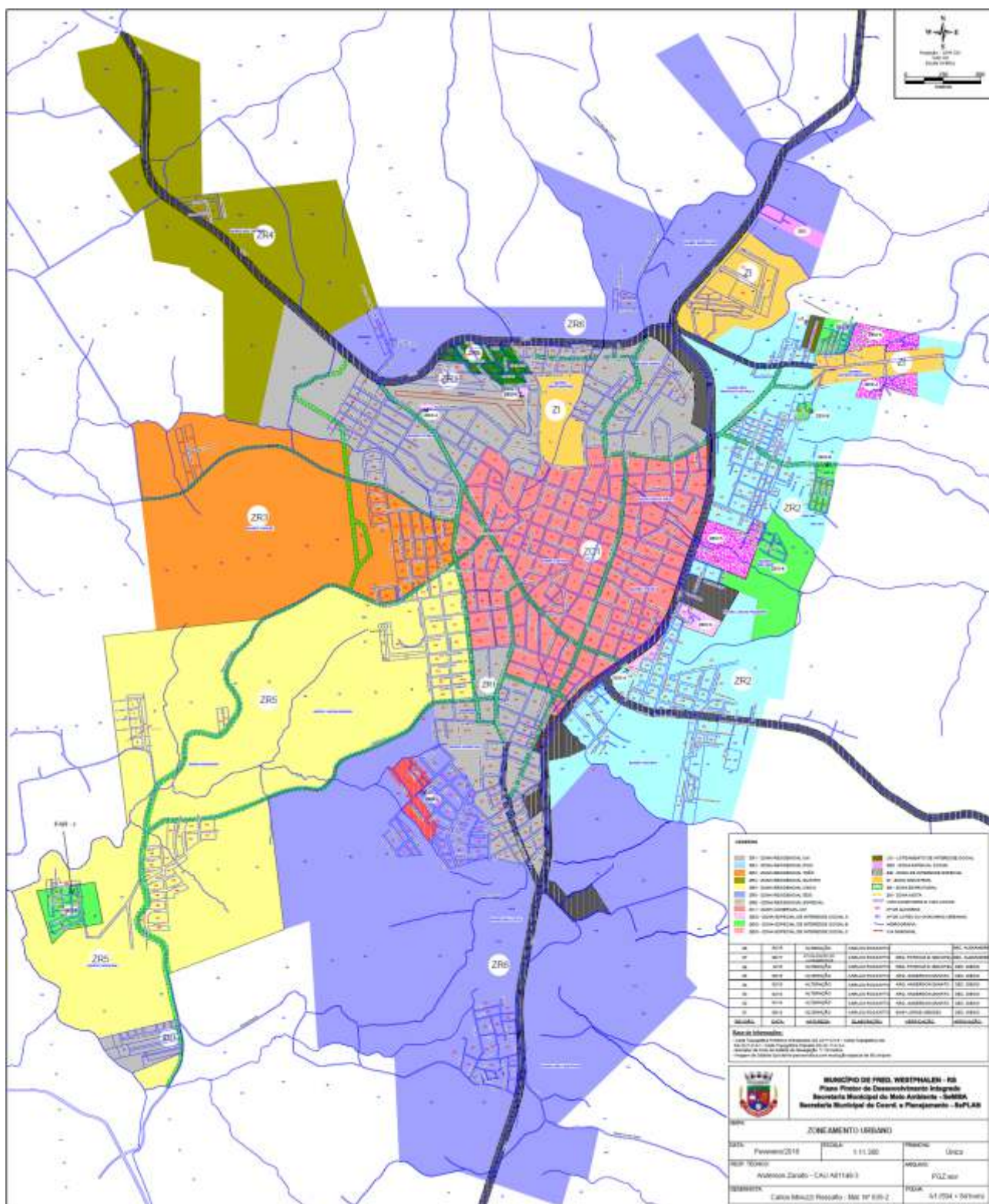
*Variável de acordo com o existente



ANEXO F

Mapa do Zoneamento Urbano

Fonte: Disponível em: <<https://www.fredericowestphalen-rs.com.br/secretaria/2/secretaria-de-planejamento>>. Acessado em: 15 mar.2019.





ANEXO G

Aviso de Regularização da Obra (ARO)

Fonte: Receita Federal do Brasil (2019).

ARO - Aviso de Regularização de Obra

Cálculo efetuado em: Terça-feira, 16 de Maio de 2017 às 14:02

Dados Básicos

Aro:	Competência: 05/2017	Versão: 3
Matrícula CEI:	Nome:	
Endereço Obra:	Início Obra:	Término Obra:
UF: Cidade:	CEP:	Meses de Decadência: 0

Dados Informados

Nome	Existente	Acréscimo	Reforma	Obra Nova	Demolição
Residencial Casa	106,25 m²	30,00 m² (Red. 50%) 1(2B) 1(Pav) 1(Unid)			
Total	106,25 m²	30,00 m² (Red. 50%) 15,00 (p/ Calc.)			

Dados Enquadramento

Categoria da Obra	Destinação	Padrão	Núm.	Enquadramento	Valor CUB	Área
Acréscimo	Residencial Casa	Baixo	1	R(01)	1.348,97 (RS-	15,00

Aferição da Remuneração da Mão de Obra Total

Destinação	Área Faixa	Custo Global	%	Custo Líquido	% M. O.	Remuneração M.O.
Acréscimo - Residencial Casa	15,00	20.234,55	0	20.234,55	8	1.618,76

Total Global: 20.234,55

Total Remuneração: 1.618,76

Quadro de Áreas e Remunerações

Área Total Projeto	% Não Decadente	Área Total Não Decadente	Área para Cálculo		
15,00	100,00	15,00	15,00		
Rem. MO Tot.	Rem. MO Não Decadente	Rem. MO A Regul.	Remuneração Atualizada	Código de Pgto	
1.618,76	1.618,76	1.618,76	0,00	2208	
Patronal INSS (20%)	Segurado INSS (8%)	RAT (3%)	Outras Entidades(5,8%)	Tot. a Recolher (36,8%)	
323,75	129,50	48,56	93,89	595,71	

ARO - Aviso de Regularização de Obra

Cálculo efetuado em: Terça-feira, 16 de Maio de 2017 às 14:02

Dados Básicos

Aro:	Competência:	05/2017	Versão: 3
Matrícula CEI:	Nome:		
Endereço Obra:	Início Obra:		Término Obra:
UF: Cidade:	CEP:		Meses de Decadência: 0

Dados Informados

Nome	Existente	Acréscimo	Reforma	Obra Nova	Demolição
Residencial Casa	106,25 m²	30,00 m² (Red. 50%) 1(2B) 1(Pav) 1(Unid)			
Total	106,25 m² 106,25	30,00 m² (Red. 50%) 15,00 (p/ Calc.)			

Dados Enquadramento

Categoria da Obra	Destinação	Padrão	Núm.	Enquadramento	Valor CUB	Área
Acréscimo	Residencial Casa	Baixo	1	R(01)	1.348,97 (RS-	15,00

Aferição da Remuneração da Mão de Obra Total

Destinação	Área Faixa	Custo Global	%	Custo Líquido	% M. O.	Remuneração M.O.
Acréscimo - Residencial Casa	15,00	20.234,55	0	20.234,55	8	1.618,76

Total Global: 20.234,55

Total Remuneração: 1.618,76

Quadro de Áreas e Remunerações

Área Total Projeto	% Não Decadente	Área Total Não Decadente	Área para Cálculo		
15,00	100,00	15,00	15,00		
Rem. MO Tot.	Rem. MO Não Decadente	Rem. MO A Regul.	Remuneração Atualizada	Código de Pgto	
1.618,76	1.618,76	1.618,76	0,00	2208	
Patronal INSS (20%)	Segurado INSS (8%)	RAT (3%)	Outras Entidades (5,8%)	Tot. a Recolher (38,8%)	
323,75	129,50	48,56	93,89	595,71	



ANEXO H

Tabela de Emolumentos

Fonte: Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela_de_Emolumentos_2019.pdf>. Acessado em: 15 mar.2019.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TABELA DE EMOLUMENTOS

Índice de reajuste 5,62%, conforme IPC/IEPE/UFRGS. VIGÊNCIA 01.01.2019.

Observação: A atualização desta tabela não revoga as normas editadas pela Corregedoria-Geral da Justiça quanto a sua aplicação.

ANEXO LEI ESTADUAL 12.692/06

EMOLUMENTOS RELATIVOS AOS SERVIÇOS DE TABELIONATO DE NOTAS

1- Escritura pública, incluído o traslado:

a) de quitação, seja qual for o valor.....	R\$ 72,10
b) de extinção de condomínio e divisão, sem conteúdo financeiro, e de individualização com determinação de economias (Lei nº 4.591/64) por imóvel que resultar	R\$ 72,10
c) de procuração:	
– para fins de assistência social, e de ajuizamento de reclamatória trabalhista	R\$ 4,90
– em causa própria.....	conforme letra i
– outorgante pessoa jurídica, venda de imóvel(is) ou de amplos poderes.....	R\$ 72,10
– demais	R\$ 45,00
d) qualquer outra escritura sem conteúdo financeiro	R\$ 72,10
e) de substabelecimento: metade dos emolumentos previstos no item anterior	
f) de constituição gratuita de servidão, renúncia de herança ou cessão gratuita de direitos hereditários	R\$ 72,10
g) de testamento	R\$ 282,10
– com revogação pura e simples de testamento anterior	R\$ 309,70
– quando exceder a três (3) páginas, por página, mais	R\$ 36,10
h) convenção de condomínio:	
– de condomínio até 20 unidades.....	R\$ 256,30
– por unidade a mais	R\$ 4,90
i) outras escrituras com conteúdo financeiro:	
– de valor até R\$ 1.627,40.....	R\$ 146,10
– R\$ 1.627,41 até R\$ 4.882,10.....	R\$ 165,50
– R\$ 4.882,11 até R\$ 8.136,90.....	R\$ 191,80
– R\$ 8.136,91 até R\$ 12.205,30.....	R\$ 226,90
– R\$ 12.205,31 até R\$ 16.273,40.....	R\$ 259,40
– R\$ 16.273,41 até R\$ 24.410,40.....	R\$ 307,00
– R\$ 24.410,41 até R\$ 32.547,10.....	R\$ 362,40
– R\$ 32.547,11 até R\$ 48.820,90.....	R\$ 412,30
– R\$ 48.820,91 até R\$ 65.094,30	R\$ 477,80
– R\$ 65.094,31 até R\$ 81.368,10.....	R\$ 543,20
– R\$ 81.368,11 até R\$ 97.641,50.....	R\$ 608,50





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

-R\$ 97.641,51 até R\$ 130.188,60.....	R\$ 706,10
-R\$ 130.188,61 até R\$ 162.735,80.....	R\$ 837,40
-R\$ 162.735,81 até R\$ 195.283,00	R\$ 967,80
-R\$ 195.283,01 até R\$ 227.830,10.....	R\$ 1.098,60
-R\$ 227.830,11 até R\$ 260.377,20.....	R\$ 1.239,10
-R\$ 260.377,21 até R\$ 292.924,40.....	R\$ 1.360,70
-R\$ 292.924,41 até R\$ 325.471,50.....	R\$ 1.491,40
-R\$ 325.471,51 até R\$ 358.018,70.....	R\$ 1.622,00
-R\$ 358.018,71 até R\$ 390.565,90.....	R\$ 1.752,90
-R\$ 390.565,91 até R\$ 423.113,10.....	R\$ 1.883,00
-R\$ 423.113,11 até R\$ 455.660,10.....	R\$ 2.014,70
-R\$ 455.660,11 até R\$ 488.207,40.....	R\$ 2.145,60
-R\$ 488.207,41 até R\$ 650.943,10.....	R\$ 2.537,80
-R\$ 650.943,11 até R\$ 813.679,10.....	R\$ 3.191,80
-acima de R\$ 813.679,11.....	R\$ 3.595,30

2 - Aprovação de testamento cerrado..... R\$ 141,80

a) se escrito pelo tabelião, maisR\$ 179,90

3 - Ata notarial:

a) de documento extraído pela Internet.....R\$ 16,50

b) demais atas notariais R\$ 179,90

-lavrada fora da sede do serviço, mais.....R\$ 285,80

4 - Autenticação:

a) de cópia reprográfica, por cada face do documentoR\$ 4,90

b) de microfilme, por imagem.....R\$ 4,90

c) de microfilme, por rolo.....R\$ 90,00

5 - Pública-forma, por página:

a) reproduzida por meio reprográfico, além do custo do material.....R\$ 8,70

b) as demais.....R\$ 40,50

6 - Reconhecimento de firma ou chancela, por unidade de assinatura, incluída a buscaR\$ 4,90

-tratando-se de documento com conteúdo financeiro.....R\$ 7,20

-tratando-se de documento de transferência, mandato ou quitação referente a veículos automotores.....R\$ 18,80

7 - Reconhecimento de letra, por página ou fraçãoR\$ 4,90





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8 - Requerimentos, diligências em repartições e registros públicos, exame, avaliação, preparo da documentação, bem como todo e qualquer ato antecedente ou subsequente à escritura relativa a imóvel, inclusive condução, por escritura..... R\$ 72,10

9 - Registro de procuração lavrada em outra serventia, de autorização judicial ou outro documento habilitante, mencionados em escritura pública, por página.....R\$ 4,90

10 - Registro de chancela mecânicaR\$ 36,30

11- Busca em livros e arquivosR\$ 8,40

12 - Certidão, além da busca, pela primeira página R\$ 8,90
-demais páginas 50% do valor acima, até o máximo deR\$ 430,70

13 - Diligência para a prática de serviço externo..R\$ 36,30

14 - Condução:

a) até 5 km..... R\$ 16,40
b) a cada 5 km excedentes.....R\$ 16,40

15 - Processamento eletrônico, por ato, exceto em reconhecimentos de firmas e autenticações.....R\$ 4,90

16 - Microfilmagem de documento avulso, por imagem, além do custoR\$ 8,70

17 - Conferência de documentos públicos, via internet, por documento.....R\$ 4,90

18 - Certificação eletrônica:

a) Registro de assinatura eletrônica, por semestre R\$ 261,80
b) Reconhecimento de firma digital impressa.....R\$ 16,40
c) Autenticação de cópia de documento com assinatura eletrônicaR\$ 70,30
d) Autenticação de cópia expedida em meio digital.....R\$ 46,70
e) Autenticação de cópias eletrônicas impressas.....R\$ 16,40
f) Reconhecimento de servidor.....R\$ 178,10
g) Autenticação de fonte de documentosR\$ 178,10
h) Reconhecimento de página eletrônica seguraR\$ 178,10
i) Digitalização de documentação por imagem.....R\$ 1,60

19 - Central de testamentos:

a) pela remessa ao Colégio Notarial, por testamento.....R\$ 36,30





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

b) valor a cobrar e recolher ao Colégio Notarial, portestamento
.....R\$ 72,10

20 - Preenchimento de guia, requerimento e qualquer ato para
uso fora do serviçoR\$ 36,30

21 - Abertura e preenchimento de ficha-padrão para fins de
reconhecimento de firmaR\$ 4,90

OBSERVAÇÕES:

1 - Nas escrituras de transmissão de bens (imóveis e/ou móveis), de partilha amigável e de constituição de incorporação imobiliária ou de outra natureza, os emolumentos serão calculados sobre o valor de cada bem e cobrados sobre:

- a) o valor da avaliação fiscal de cada imóvel, na transmissão de bens imóveis e de partilha amigável;
- b) o preço ou valor monetário declarado pelas partes da transação ou negócio jurídico, nas demais escrituras.

2 - Nos emolumentos estão compreendidos os preenchimentos de guia informativa para avaliação do imóvel e de guia de recolhimento do imposto de transmissão.

3 - Não serão cobrados emolumentos nas escrituras de retificação lavradas para corrigir erro cometido no próprio tabelionato.

4 - Nas procurações e nos substabelecimentos em que houver mais de um outorgante, os emolumentos serão acrescidos de **R\$ 8,40 (oito reais e quarenta centavos)** em relação a cada excedente.

5 - Nas escrituras de constituição de hipoteca, os emolumentos serão acrescidos de **R\$ 53,20 (cinquenta e três reais e vinte centavos)** por imóvel excedente ao primeiro.

6 - Os emolumentos serão calculados sobre cada convenção distinta, observado o seguinte:

- a) constituição de mais de uma garantia será considerada como uma única convenção;
- b) na compra e venda com pacto adjeto de hipoteca do imóvel transmitido, os emolumentos incidentes na constituição da garantia serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento);
- c) não serão consideradas convenções distintas os pactos de retrovenda, de preempção, de melhor comprador e cláusula resolutiva, e as reservas de usufruto, uso e habitação;
- d) o valor limite dos emolumentos é de **R\$ 3.595,30 (três mil, quinhentos e noventa e cinco reais e trinta centavos)**.

7 - As procurações outorgadas para percepção de benefício do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) não são incompatíveis com aquelas consideradas assistenciais (para fins de assistência social) e serão obrigatoriamente assim enquadradas, se o beneficiário-outorgante perceber, dos cofres da Previdência, até um salário mínimo mensal, inclusive.

8 - Ficam autorizados os Tabeliães de Notas a cobrar **50% (cinquenta por cento)** dos emolumentos de acordo com as faixas de valores estabelecidas nesta Tabela, dos instrumentos particulares admitidos em lei e por eles produzidos.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMOLUMENTOS DOS ATOS DOS TABELIONATOS DE PROTESTOS

1 - Apontamento de qualquer título de dívida, conforme tabela a seguir:

-Valor do título até R\$ 162,70.....	R\$ 5,20
-R\$ 162,71 a R\$ 325,60.....	R\$ 8,70
-R\$ 325,61 a R\$ 488,30.....	R\$ 13,40
-R\$ 488,31 a R\$ 813,70.....	R\$ 17,50
-R\$ 813,71 a R\$ 1.627,40.....	R\$ 21,70
-R\$ 1.627,41 a R\$ 8.136,90.....	R\$ 29,40
-R\$ 8.136,91 a R\$ 32.547,10.....	R\$ 80,70
-R\$ 32.547,11 a R\$ 81.368,10.....	R\$ 207,20
-R\$ 81.368,11 a R\$ 162.735,80.....	R\$ 425,00
-R\$ 162.735,81 a R\$ 488.207,40.....	R\$ 833,00
-R\$ 488.207,41 a R\$ 650.943,10.....	R\$ 1.922,90
-R\$ 650.943,11 a R\$ 813.679,10.....	R\$ 2.468,10
-R\$ 813.679,11 a R\$ 976.414,90.....	R\$ 3.013,30
-De R\$ 976.414,91 em diante.....	R\$ 3.595,30

2 - Intimação, inclusive diligência:

-Dentro dos limites da cidade: o valor equivalente ao cobrado pela Empresa Brasileira Correios e Telégrafos para a expedição de carta registrada com aviso de recepção.

-Além dos limites da cidade: o valor do item anterior mais a importância de **R\$ 8,40 (oito reais e quarenta centavos)**.

-Por edital: além do valor acima, mais a importância do rateio do título nas despesas da respectiva publicação.

3 - Recebimento do valor do título, incluída a expedição de guias e prestação de contas R\$ 4,60

4 - Protesto - lavratura, registro e instrumento R\$ 8,40

5 - Cancelamento do protesto, além da busca por ato, incluída a averbação do pagamento e certidão R\$ 8,40

6 - Averbação do protesto, além da busca, por ato, somente quando resulte de erro provocado pelo apresentante R\$ 8,40



7 - Registro de assinatura eletrônica para protesto, além do custo do serviço, por semestre	R\$ 204,00
8 - Certidão de protestos em aberto ou atingidos pela prescrição e cancelamentos para fornecimento a SERASA, SCI e entidades similares, por protesto	R\$ 4,90
9 - Busca em livros e arquivos	R\$ 8,40
10 - Certidão ou traslado, por página, além da busca.....	R\$ 8,90
11 - Diligência para prática de serviço externo	R\$ 36,30
12 - Condução:	
a) até 5 km.....	R\$ 16,40
b) a cada 5 km excedentes.....	R\$ 16,40
13 - Processamento eletrônico de dados, por ato	R\$ 4,90
14 - Microfilmagem do título para registro do protesto, além do custo do material	R\$ 8,70
15 - Digitalização, por imagem.....	R\$ 1,60
16 - Conferência de documentos públicos, via Internet, por documento.....	R\$ 4,90



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMOLUMENTOS RELATIVOS AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1 - Registro, compreendidas as referências e o arquivamento:

- Sem valor declarado.....	R\$ 72,10
- De valor até R\$ 1.627,40.....	R\$ 148,30
- Acima até R\$ 3.254,80.....	R\$ 151,40
- Acima até R\$ 4.882,10.....	R\$ 158,00
- Acima até R\$ 6.509,50.....	R\$ 164,70
- Acima até R\$ 8.136,90.....	R\$ 171,10
- Acima até R\$ 9.764,10.....	R\$ 177,70
- Acima até R\$ 11.391,30.....	R\$ 184,40
- Acima até R\$ 13.018,90.....	R\$ 191,00
- Acima até R\$ 14.646,20.....	R\$ 197,30
- Acima até R\$ 16.273,40.....	R\$ 203,50
- Acima até R\$ 24.410,40.....	R\$ 223,50
- Acima até R\$ 32.547,10.....	R\$ 256,30
- Acima até R\$ 48.820,90.....	R\$ 305,50
- Acima até R\$ 65.094,30.....	R\$ 370,90
- Acima até R\$ 81.368,10.....	R\$ 436,00
- Acima até R\$ 97.641,50.....	R\$ 501,50
- Acima até R\$ 113.915,10.....	R\$ 566,90
- Acima até R\$ 130.188,60.....	R\$ 632,20
- Acima até R\$ 146.462,30.....	R\$ 697,80
- Acima até R\$ 162.735,80.....	R\$ 763,30
- Acima até R\$ 195.283,00.....	R\$ 861,30
- Acima até R\$ 227.830,10.....	R\$ 991,70
- Acima até R\$ 260.377,20.....	R\$ 1.122,60
- Acima até R\$ 292.924,40.....	R\$ 1.253,30
- Acima até R\$ 325.471,50.....	R\$ 1.384,70
- Acima até R\$ 406.839,60.....	R\$ 1.613,60
- Acima até R\$ 488.207,40.....	R\$ 1.940,30
- Acima até R\$ 569.575,30.....	R\$ 2.267,60
- Acima até R\$ 650.943,10.....	R\$ 2.594,30
- Acima até R\$ 732.311,20.....	R\$ 2.921,40
- Acima até R\$ 813.679,10.....	R\$ 3.248,30
- Acima de R\$ 813.679,10.....	R\$ 3.595,30

2 - Averbação e cancelamento, compreendidas as referências e o arquivamento: 50% dos emolumentos previstos no item 1.

3 - Abertura de matrícula	R\$ 20,10
- Comunicação ao serviço registral de origem.....	R\$ 11,30

4 - Loteamento, desmembramento ou fracionamento, por lote ou terreno R\$ 5,10





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5 - Registro de convenção de condomínio:

- a) condomínio com até 20 unidades R\$ 207,60
b) por unidade a mais R\$ 5,10

6 - Recebimento de prestação previsto no art. 38 da Lei 6.766/79:

- a) pelo primeiro recebimento e abertura de conta..... R\$ 7,60
b) pelo recebimento de cada prestação seguinte R\$ 1,70

7 - Alienação Fiduciária de Imóvel:

- a) intimação para constituição em mora: pela tabela referente ao item 2 com base no valor da dívida vencida
b) intimação por pessoa a mais, além da primeira R\$ 40,10
c) expedição de edital - *além do custo da publicação* R\$ 40,10
d) recebimento de valor e repasse ao credor R\$ 40,10

8 - Processamento eletrônico de dados, por ato..... R\$ 4,90

9 - Digitalização de documentação, por imagem R\$ 1,60

10 - Conferência de documentos públicos, via internet, por documento R\$ 4,90

11 - Cédulas de Crédito Rural e Cédulas do Produto Rural:

- a) registro da cédula no livro 3 R\$ 79,60
b) registro da hipoteca ou da alienação fiduciária de imóvel no livro R\$ 79,60
c) averbação de aditivos no livro 3 e no livro 2..... R\$ 40,10
d) cancelamentos de registro no livro 3 e no livro 2 R\$ 40,10

12 - Processamento de retificação, incluídas as diligências:

a) na hipótese do artigo 213, II, da LRP:

- 1 - averbação, incluídos todos os procedimentos necessários R\$ 118,40
2 - notificação pessoal de confrontante, na hipótese do § 2º..... R\$ 40,10
3 - expedição de edital (além do custo da publicação) na hipótese do § 3º, in fine R\$ 40,10
b) nas hipóteses do artigo 213, I, "a", da LRP "nihil"
c) nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e", "p" e "g", da LRP R\$ 79,60
d) nas demais hipóteses de retificação R\$ 118,40

13 - Intimações, notificações e comunicações em geral, não compreendidas nas hipóteses acima, além das despesas, por pessoa..... R\$ 40,10





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- 14 - Busca em livros e arquivos, por pessoa ou por imóvel R\$ 9,20
- 15 - Certidão, além da busca, pela primeira página R\$ 8,90
- Demais páginas: 50% do valor acima até o limite máximo de.....R\$ 448,30
- 16 - Diligência para prática de serviço externo R\$ 40,10

OBSERVAÇÃO AOS ITENS 1 E 2:

1 - Nas individuações de edifícios, serão cobrados emolumentos por unidade autônoma.

2 - Quando o documento apresentado para averbação ou registro versar sobre mais de um imóvel, não havendo sido estabelecido o valor de cada um deles, os emolumentos serão calculados sobre o quociente obtido pela divisão do valor global pelo número de imóveis. Quando o ato estiver sujeito à avaliação fiscal, ela servirá de base para incidência dos emolumentos. Nos demais casos, o cálculo será feito sobre o valor do ato.

3 - Mediante declaração expressa do adquirente, sob as penas da Lei, de tratar-se de primeira aquisição de imóvel para fins residenciais, **serão reduzidos de 50% (cinquenta por cento)** os emolumentos dos atos de registro, quando houver financiamento por entidade do sistema financeiro de habitação e a avaliação fiscal não ultrapassar ao prescrito pela lei municipal ou não havendo prescrição legal a **R\$ 3.846,00 (três mil, oitocentos e quarenta e seis reais)**. A redução de emolumentos de que trata o presente inciso aplica-se à aquisição de moradias populares pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB/RS.

4 - Nas averbações de cédulas hipotecárias e nos cancelamentos de hipotecas, os emolumentos serão cobrados de acordo com o item 1 "Sem valor declarado".

5 - Quando se tratar de registro de hipoteca abrangendo englobadamente todas as unidades ou parte delas, de edifício cuja incorporação esteja registrada, os emolumentos serão calculados pelo valor da garantia de um registro; no caso de serem feitos outros lançamentos, para cada um destes, os emolumentos serão cobrados como atos sem valor declarado.

6 - Os registros ou averbações decorrentes de atos judiciais cautelares serão cobrados utilizando-se como base de cálculo o valor de avaliação dos imóveis, o valor da dívida ou o valor da causa.

7 - As averbações de construção de prédio serão cobradas pela tabela referente ao item 2 sobre o valor fornecido pela Prefeitura Municipal, ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TABELA DE EMOLUMENTOS RELATIVOS AO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

1 - Assento de Nascimento e Óbito, inclusive uma certidão gratuito

Obs.: R\$ 43,30 para efeitos de ressarcimento – Lei 9.534/97

2 - Assento de Casamento, inclusive uma certidão:

a) nos auditórios ou cartórios R\$ 43,30

b) a domicílio R\$ 87,00

c) realizado após às 18h R\$ 173,40

3 - Anotação ou averbação à margem do assento R\$ 34,30

4 - Certidões expedidas, qualquer que seja o número de certificados, por página, incluída a busca..... R\$ 27,70

5 - Busca em livros e arquivos, por pessoa R\$ 8,40

6 - Diligência R\$ 34,30

7 - Condução:

a) até 5 km da sede da serventiaR\$ 16,40

b) a cada 5 km excedentes.....R\$ 16,40

8 - Habilitação de casamento, inclusive a certidão de habilitação, preparo de papéis e desentranhamento de documentos.....R\$ 64,20

9 - Procedimentos diversos não previstos nos itens 8 e 10..... R\$ 34,30

10 - Registro ou inscrição de casamento religioso com efeitos civis, aquisição ou opção de nacionalidade brasileira e transcrição de registro de nascimento, casamento ou óbito, ocorridos no estrangeiro, inclusive o fornecimento de uma certidão R\$ 55,70

11 - Registro de sentença definitiva de separação judicial ou divórcio, restabelecimento da sociedade conjugal, emancipação, interdição ou ausência R\$ 43,30

12 - Informação sobre a existência de assentos ou registros em livros do Serviço, desde que não haja fornecimento de certidão R\$ 20,90

13 - Certidão de documento arquivado, por qualquer meio, por página R\$ 10,50

14 - Processamento eletrônico de dados, por ato, exceto dos atos gratuitos R\$ 4,90





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

15 - Dos Juizes de Paz:

A celebração do casamento é gratuita quando realizada na Serventia. Se, porém, o ato for realizado com hora marcada pelos interessados, os juizes de paz perceberão:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| a) em cartório | R\$ 34,30 |
| b) em domicílio | R\$ 68,80 |
| c) em domicílio, após às 18h | R\$ 103,10 |

OBSERVAÇÕES:

1 - Não serão cobrados emolumentos pelos registros de nascimento e óbito, e primeira certidão, bem como pelas demais certidões quando reconhecidamente pobre o solicitante, à vista do respectivo atestado.

2 - Os Oficiais do Registro Civil e os Juizes de Paz observarão, também, outras isenções determinadas em lei.

3 - Nenhum emolumento será devido pela anotação do casamento e do óbito.

4 - Os Juizes de Paz terão direito aos emolumentos de condução, na conformidade do item 7 da tabela acima.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMOLUMENTOS RELATIVOS AOS SERVIÇOS DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS

- 1 - Certidão de conformidade de cópia de Estatuto ou Contrato Social, ou simplificada, de Personalidade Jurídica, além da busca, por página R\$ 8,90
- 2 - Exame, conferência e qualificação de documento para Registro ou averbação em Pessoas Jurídicas R\$ 41,20
- 3 - Inscrição, registro, averbação ou anotação de sociedades simples, cooperativas, sociedades civis com fins econômicos e fundações R\$ 81,90
- 4 - Matrícula de Jornal, Periódico, Oficinas Impressoras, Empresas de radiodifusão e de agenciamento de notícias..... R\$ 81,90
- 5 - Inscrição, registro, averbação e anotação de sociedades civis sem fins econômicos e fundações R\$ 61,30
- 6 - Registro de entidade exclusivamente pia e caritativa Isenta

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

7 - Registro ou averbação:

- a) de livros de Pessoas Jurídicas R\$ 61,30
- b) de Títulos e Documentos sem valor R\$ 35,80
- de Títulos e Documentos com valor determinado, conforme faixas de incidência abaixo, observadas as notas explicativas ao final.
- De 0,01 até R\$ 1.627,40..... R\$ 38,10
- De R\$ 1.627,41 até R\$ 4.882,10..... R\$ 44,90
- De R\$ 4.882,11 até R\$ 8.136,90..... R\$ 53,20
- De R\$ 8.136,91 até R\$ 16.273,40..... R\$ 68,80
- De R\$ 16.273,41 até R\$ 48.820,90..... R\$ 123,60
- De R\$ 48.820,91 até R\$ 97.641,50..... R\$ 232,40
- De R\$ 97.641,51 até R\$ 162.735,80..... R\$ 384,90
- De R\$ 162.735,81 até R\$ 244.103,80..... R\$ 581,00
- De R\$ 244.103,81 até R\$ 325.471,50..... R\$ 799,20
- De R\$ 325.471,51 até R\$ 406.839,60..... R\$ 1.017,00
- De R\$ 406.839,61 até R\$ 488.207,40..... R\$ 1.235,20
- De R\$ 488.207,41 até R\$ 569.575,30..... R\$ 1.453,20
- De R\$ 569.575,31 até R\$ 650.943,10..... R\$ 1.671,00
- De R\$ 650.943,11 até R\$ 732.311,20..... R\$ 1.889,20
- De R\$ 732.311,21 até R\$ 813.679,10..... R\$ 2.107,10





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

-De R\$ 813.679,11 até R\$ 895.046,90.....	R\$ 2.325,80
-De R\$ 895.046,91 até R\$ 976.414,90.....	R\$ 2.543,50
-De R\$ 976.414,91 até R\$ 1.057.782,80.....	R\$ 2.761,20
-De R\$ 1.057.782,81 até R\$ 1.139.150,80.....	R\$ 2.979,20
-De R\$ 1.139.150,81 até R\$ 1.220.518,60.....	R\$ 3.197,30
-De R\$ 1.220.518,61 até R\$ 1.301.886,50.....	R\$ 3.415,20
-Acima de R\$ 1.301.886,50.....	R\$ 3.595,30

8 - Microfilmagem ou digitalização, além do registro ou averbação, por imagem..... R\$ 1,60

9 - Intimação e notificação, além da condução, por pessoa R\$ 35,80

10 - Busca em livros e arquivos R\$ 8,40

11 - Diligência para prática de serviço externo R\$ 36,30

12 - Condução:

a) até 5 km R\$ 16,40

b) a cada 5 km excedentes..... R\$ 16,40

13 - Processamento eletrônico de dados, por ato..... R\$ 4,90

14 - Conferência de documento público, via internet, por documento R\$ 4,90

15 - Registro de assinatura eletrônica para registro de Personalidade Jurídica e certificado digital R\$ 257,40

16 - Certidão mediante cópia micrográfica, reprográfica, datilografada ou reprodução digitalizada R\$ 8,70

17 - Recepção de documentos por meio eletrônico, por página R\$ 0,70

OBSERVAÇÕES:

Nos registros de contrato, títulos e documentos com valor serão observadas as seguintes regras:

1 - Tratando-se de contrato sem prazo determinado, com obrigações de pagamento em prestações, os emolumentos incidirão sobre o valor referente a uma anuidade.

2 - Para cálculo dos preços devidos pelo registro de contrato, título e documento, cujos valores venham expressos em moeda estrangeira, far-se-á a conversão em moeda nacional, com a utilização do valor de venda do câmbio do dia em que apresentado o documento.

3 - No registro de contratos de alienação fiduciária e de reserva de domínio - obrigatório para expedição de certificado de propriedade - a base de cálculo será o valor do crédito principal concedido ou do saldo devedor.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- 4 - No registro de recibos de sinal de compra e venda, a base de cálculo será o valor do próprio sinal.
- 5 - A base de cálculo no registro de contratos de locação por prazo indeterminado será o valor da soma dos doze primeiros aluguéis, ou do total de meses naqueles casos em que o prazo da locação for determinado.
- 6 - As traduções que acompanharem os documentos em língua estrangeira serão consideradas sem valor declarado. Quando do documento original em língua estrangeira constar valor declarado, sobre este serão cobrados os emolumentos.
- 7 - Quando a notificação contiver, como anexo, contrato ou documento com valor declarado, o registro será feito pelo valor expresso nesta.
- 8 - As atas de assembleias de condomínio, das quais constem valores devidamente discriminados correlacionados a atos da administração do condomínio, serão cobrados como documento com valor declarado.
- 9 - As notificações destinadas a outra Comarca serão cobradas pelo Ofício remetente, e pelo Ofício de destino, nos mesmos termos. O Ofício remetente pode acrescentar aos seus emolumentos depósito para fazer frente àqueles cobrados pelo destinatário, com o pagamento ou restituição da diferença na entrega do serviço.
- 10 - Quando se tratar de Carta de Notificação ofertando determinado bem ou serviço, sobre este serão calculados os emolumentos.
- 11 - Os valores dos emolumentos acima referem-se ao registro de documentos por extrato. Tratando-se de registro integral ou, caso o oficial registrador opte pela transcrição mediante digitalização, microfilmagem ou cópia xerográfica de inteiro teor, os emolumentos serão acrescidos de 50% (cinquenta por cento) do valor total, sempre respeitado o limite máximo de **R\$ 3.595,30 (três mil, quinhentos e noventa e cinco reais e trinta centavos)**.
- 12 - Nos documentos levados a registro em que não houver valor expresso e que tenham por objeto a negociação de mercadorias, o valor do contrato para fins de cobrança de emolumentos será obtido mediante a multiplicação das quantidades contratadas pelo valor unitário fixado pela bolsa e publicado em jornal do dia da apresentação ou, na falta do constante de declaração passada por cooperativa do ramo do negócio, a ser apresentada pela parte, devendo o valor tomado como base ser transcrito no corpo do registro.





ANEXO I

Informações para arquivo no Registro de Imóveis

Fonte: Modelo adotado pelos autores (2019).

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4591-16/12/64- ART.32 E NB - 140)																								
QUADRO II - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS COLUNAS 19 a 38																		FOLHA Nº 1						
LOCAL DO IMÓVEL: <i>Condomínio Residencial</i>																		ADOTAR NUMERAÇÃO SEGUIDA DO QUADRO I AO VIII						
INCORPORADOR																		TOTAL FLS.: I 1						
NOME DO RESPONSÁVEL: ASSINATURA: DATA:										PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME: ASSINATURA: DATA:														
REGISTRO CREA:																								
Pavimento	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE $\frac{\text{ÁREA DE USO COMUM}}{\text{ÁREA DE USO PRIVATIVO}}$	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO	Lote nº 5C Área de : 427,58m²
	ÁREA PRIVATIVA																		ÁREA DE USO COMUM					
	Descrição	COBERTA PADRÃO	ÁREA DE USO PRIVATIVO		ÁREA DE USO COMUM		COBERTA PADRÃO	ÁREA DE USO COMUM		TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO (24+25)	ÁREA DE USO COMUM		COBERTA PADRÃO	ÁREA DE USO COMUM										
			REAL (20+21)	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (20+21)	REAL (25+26)	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (25+26)		REAL (32+33)	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (32+33)		REAL (37+38)	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (37+38)												
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	ÁREAS				
<i>Condomínio Residencial</i>																								
1º pav.	Apto 101	1º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
1º pav.	Apto 102	1º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
2º pav.	Apto 201	2º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
2º pav.	Apto 202	2º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
3º pav.	Apto 301	3º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
3º pav.	Apto 302	3º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
4º pav.	Apto 401	4º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
4º pav.	Apto 402	4º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
5º pav.	Apto 501	5º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
5º pav.	Apto 502	5º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
6º pav.	Apto 601	6º Andar	86,50		86,50	86,50	8,35	8,35	8,35	8,35	94,85	0,0740						94,85	94,85	31,662				
6º pav.	Apto 602	6º Andar	80,27		80,27	80,27	8,35	8,35	8,35	8,35	88,62	0,0692						88,62	88,62	29,582				
Subsolo	Garag. 1	Subsolo	14,01		14,01	14,01	27,80	27,80	27,80	27,80	41,61	0,0326						41,61	41,61	13,957				
Subsolo	Garag. 2	Subsolo	21,73		21,73	21,73	27,80	27,80	27,80	27,80	49,53	0,0387						49,53	49,53	16,534				
Subsolo	Garag. 3	Subsolo	18,41		18,41	18,41	27,80	27,80	27,80	27,80	46,21	0,0361						46,21	46,21	15,425				
Subsolo	Garag. 4	Subsolo	14,73		14,73	14,73	27,80	27,80	27,80	27,80	42,53	0,0332						42,53	42,53	14,197				
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
Externo	Estacionamento	Externo	11,04		11,04	11,04	11,31	11,31	11,31	11,31	22,35													
TOTALS																								
C			1.099,50		1.099,50	1.099,50	211,41		211,41		1.280,90	1,00						1.280,90	1.280,90	427,580				
ÁREA REAL GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 17) : ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 18)																								

A presente edição foi composta pela URI,
em caracteres Book Antiqua,
formato e-book, pdf, em novembro de 2019.