

							
legislação	consultoria	assessoria	informativos	treinamento	auditoria	pesquisa	qualidade

Relatório Trabalhista

Nº 056

14/07/97



INSS - OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL NORMAS - VIGÊNCIA A PARTIR DE 01/08/97

A Ordem de Serviço nº 161, de 22/05/97, DOU de 19/06/97, da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização do INSS, estabeleceu critérios e rotinas para a regularização de obra de construção civil de responsabilidade de pessoa física. Na íntegra:

Fundamentação legal:

- Lei nº 4.591, de 16/12/64;
- Lei nº 8.212, de 24/07/91;
- ROCSS, aprovado pelo Decreto nº 2.173, de 05/03/97;
- NBR/ABNT nº 12.721/92 de 01/01/93.

O Diretor de Arrecadação e Fiscalização do INSS, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 175, inciso III, do Regimento Interno do INSS, aprovado pela Portaria MPS/GM nº 458, de 24/09/92, considerando a necessidade de atualizar e consolidar os critérios e rotinas para regularização de obra de construção civil de responsabilidade de pessoa física, resolve determinar que a regularização de obra de construção civil de responsabilidade de pessoa física seja procedida em conformidade com os critérios e rotinas a seguir estabelecidos:

I - Para fins deste ato considera-se:

- Obra de construção civil - é a construção, demolição, reforma, ampliação de edificação ou outra benfeitoria agregada a solo ou ao subsolo.
- Proprietário - Pessoa Física - é o proprietário do imóvel ou o que detém a sua posse, na qualidade de promitente-comprador, de cessionário ou de promitente-cessionário de direitos, e que sob a sua supervisão e responsabilidade direta, executa obra de construção civil.
- Dono da Obra - Pessoa Física - é o locatário, o comodatário, o arrendatário ou toda pessoa física que, segundo a lei, esteja investida no direito de posse do imóvel, no qual executa obra de construção civil.
- Empreiteira - é a empresa que executa obra de construção civil, no todo ou em parte, mediante contrato de empreitada celebrado com proprietário, dono da obra, incorporador o condômino.
- Subempreiteira - é a empresa que executa obra de construção civil, no todo ou em parte, mediante contrato celebrado com empreiteira.
- Construtora - é a pessoa jurídica legalmente habilitada, com registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, que executa obra ou serviços de construção civil sob sua responsabilidade, podendo assumir a condição de proprietário, dono da obra, incorporador, condômino, empreiteira e subempreiteira.
- Incorporador - é a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.
- Incorporação Imobiliária - é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção de edificações ou conjunto de edificações, compostas de unidades autônomas, para alienação total ou parcial.

9. Construção em Nome Coletivo - é o conjunto de pessoas físicas e/ou jurídicas que, na condição de proprietárias do terreno, possuindo ou não convenção de condomínio, realiza, em comum, obra de construção civil.

10. Contrato por Empreitada - é aquele celebrado entre o proprietário incorporador, dono da obra ou condômino de unidade imobiliária e empresa, para execução de obra de construção civil, no todo ou em parte:

a) Total - é o contrato celebrado exclusivamente com EMPRESA CONSTRUTORA, conforme conceituada neste ato, que assume a responsabilidade direta da execução total da obra, com ou sem fornecimento de material;

b) Parcial - é o contrato celebrado com empresa para realização de parte da obra, com ou sem fornecimento de material.

11. Contrato por Subempreitada - é o contrato celebrado entre a empreiteira e outra empresa, para executar obra de construção civil, no todo ou em parte, com ou sem fornecimento de material.

12. Contrato por Administração - é o contrato pelo qual o contratado administra obra de construção civil, recebendo, como remuneração, uma percentagem sobre todas as despesas realizadas na construção, denominada "taxa de administração", não respondendo pelos recolhimentos previdenciários.

13. Custo Unitário Básico - CUB - é parte do custo por metro quadrado da construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o qual serve de base para a avaliação dos custos de construção das edificações.

13.1. Não são considerados, no cálculo do valor do CUB, os custos relacionados no anexo IV desta Ordem de Serviço.

14. Casa Popular - é aquela de propriedade de pessoa física, que atende cumulativamente às seguintes condições:

- a) área construída de até 100 m²;
- b) construção residencial unifamiliar e destinada a uso próprio;
- c) único imóvel residencial do proprietário ou dono da obra no Município e que se destine a sua moradia permanente;
- d) classificação de econômica, popular ou equivalente, nas posturas sobre obras do Município.

14.1. A comprovação das condições acima deverá ser efetuada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) projeto de construção devidamente aprovado ou laudo técnico de profissional habilitado pelo CREA ou certidão do órgão municipal da qual conste a área construída.
- b) declaração do proprietário, sob as penas da lei, de que não possui outro imóvel residencial, se destine a uso próprio como domicílio permanente e de que não se trata de imóvel de veraneio.

II - MATRÍCULA DA OBRA

15. Toda e qualquer obra de construção civil deve ser matriculada no INSS, exceto aquelas que se enquadrem no item 46..

16. A obra sujeita a matrícula, abrangida pelo presente ato, será incluída no Cadastro Específico do INSS - CEI, no código / 6, quando for de responsabilidade de pessoa física, ainda que em nome coletivo, hipótese em que será matriculada em nome de um dos proprietários segundo da expressão "e outros".

16.1. No caso de Empreitada Total a matrícula é de responsabilidade da contratada, devendo ficar consignado como titular a construtora/proprietário.

16.2. No caso de Empreitada Parcial a matrícula é de responsabilidade do contratante, devendo ficar consignado como titular o(s) proprietário(s).

16.3. Celebrado contrato com empresa que não seja empresa construtora, como conceituada neste ato, para fornecimento da totalidade da mão de obra, a matrícula será de responsabilidade do proprietário ou dono da obra.

17. Poderá ser utilizada a matrícula original para acréscimo, reforma ou demolição, a critério do PAF.

17.1. Tratando-se de continuação de obra inacabada, ainda que a parte pronta este regularizada, será mantida a mesma matrícula.

III - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO / DONO DA OBRA

18. É de responsabilidade da pessoa física, proprietário e/ou dono da obra, em relação aos seus empregados:

- a) efetuar o registro e elaborar folha de pagamento de empregado;
- b) recolher a contribuição devida, incidente sobre o total da remuneração paga ou creditada, a qualquer título, no decorrer do mês, ao segurado empregado;
- c) realizar o desconto e o recolhimento da contribuição devida pelo empregado, incidente sobre a remuneração mensal.

18.1. As contribuições referidas nas alíneas "b" e "c" deverão ser recolhidas, por mês de competência.

IV - FORMA DE PREENCHIMENTO DA GUIA DE RECOLHIMENTO

19. O recolhimento das contribuições será efetuado mediante Guia de Recolhimento da Previdência Social - GRPS, observado, para o seu preenchimento, além do que consta no manual específico, o seguinte:

a) Contribuição de responsabilidade direta do proprietário ou dono da obra:

- campo 01 => deixar em branco;
- campo 02 => registrar o nome do contribuinte;
- campo 03 a 07 => registrar o endereço completo da obra;
- campo 09 => registrar o número 2;
- campo 10 => registrar a matrícula CEI da obra;
- campo 11 => registrar o código FPAS 507.

b) Contribuição de responsabilidade da empreiteira, no caso de empreitada parcial e subempreitada (GRPS específica para cada obra):

- campo 01 => registrar o carimbo padronizado do CGC da empreiteira/subempreiteira;
- campo 02 => registrar o nome da empreiteira/subempreiteira;
- campo 03 a 07 => registrar o endereço completo da obra;
- campo 08 => registrar a matrícula CEI da obra e o nome do proprietário ou dono da obra;
- campo 09 => registrar o nº 1;
- campo 10 => registrar o CGC da empreiteira/subempreiteira;
- campo 11 => registrar o código FPAS 507.

V - DECLARAÇÃO / AVISO PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRA

20 - O proprietário ou dono da obra, para regularização de obra sob a sua responsabilidade no INSS, preencherá Declaração para Regularização da Obra - DRO em 2 vias (Anexo I), caso o Posto de Arrecadação e Fiscalização - PAF seja informatizado, ou em 3 vias, na hipótese de o Aviso Para Regularização de Obra - ARO ser emitido pela Gerência Regional de Arrecadação e Fiscalização - GRAF, com a seguinte destinação:

1ª via => PAF informatizado ou GRA;

2ª via => declarante.

3ª via > arquivada no PAF até o retorno da 1ª via e do ARO, quando então será inutilizada.

20.1. As informações prestadas na DRO serão de inteira responsabilidade do proprietário ou dono da obra, respondendo civil e penalmente pela veracidade das suas declarações.

21. A partir das informações prestadas na DRO, e após conferência de todos os dados ali transcritos, à vista do Certificado de Matrícula, Alvará de Licença, projeto de construção devidamente aprovado ou laudo técnico de profissional habilitado pelo CREA ou outros documentos e eventuais GRPS, será expedido pelo INSS Aviso Para Regularização de Obra - ARO, destinado a informar ao responsável pela obra o resultado encontrado.

21.1. O ARO será emitido até o último dia útil do mês da apresentação da DRO.

21.2. Poderá ser aceita pela chefia do PAF dedução de que trata o artigo 80 do ROCSS na guia de recolhimento, relativa à remuneração paga pelo proprietário ou dono da obra, desde que seja verificado o efetivo pagamento do valor deduzido aos respectivos segurados por meio de documentação pertinente, comunicando à fiscalização caso julgue necessário.

22. Será preenchida uma única DRO e emitidos ARO distintos, quando da regularização da obra envolver concomitantemente, construção, reforma, demolição e/ou acréscimo de área, após o que será emitido um único ARO consolidado.

VI - APURAÇÃO DO VALOR DO SALÁRIO-DE-CONTRIBUIÇÃO

23. O salário-de-contribuição decorrente de obra de construção civil de responsabilidade de pessoa física não incorpora na forma da Lei nº 4.591/64 e que não possua contabilidade formalizada, será apurada com base na área construída constante no projeto, e no padrão da obra, conforme os procedimentos estabelecidos neste ato, independentemente do disposto no item 18.

23.1. Nas obras incorporadas na forma da Lei nº 4.591/64, o salário de contribuição será aferido com base na área equivalente constante no subitem 4.6 (área global), do Quadro III, da NBR/ABNT 12.721/92, conforme modelo no anexo V.

23.2. Nas obras não referidas no subitem anterior, o salário de contribuição poderá ser aferido com base na área equivalente, desde que seja apresentado laudo de avaliação técnica de profissional habilitado pelo CREA, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, nos moldes das informações contidas no item I, do Quadro III, da NBR/ABNT 12.721/92, conforme modelo no anexo V.

24. O Gerente Regional de Arrecadação e Fiscalização ou a Chefia do PAF autorizará excepcionalmente o cálculo manual, conforme anexo II.

25. Para apuração do valor da mão-de-obra empregada na construção civil, tomar-se-á como base as tabelas regionais ou estaduais do CUB publicadas mensalmente pela imprensa de circulação regular, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON da respectiva região ou do respectivo Estado.

25.1. Caso o SINDUSCON estadual não elabore a tabela do CUB, poderá ser utilizada a de outra unidade da federação que apresente características semelhantes na área de construção civil.

25.2. Nos Estados em que o SINDUSCON não elabore a tabela COMERCIAL, será utilizada a tabela RESIDENCIAL na faixa 3 Quartos.

25.3. Para calcular e regularizar obra de construção civil no mês vigente, será utilizada a tabela do CUB apurado no mês imediatamente anterior (Ex.: a tabela referente aos custos coletados em julho/97, divulgada em agosto/97, regularizará DRO de agosto/97).

26. A incorporação realizada na forma da Lei 4.591/64 terá seu enquadramento efetuado conforme as informações contidas no item 1 (designação e padrão de acabamento) do Quadro III da NBR/ABNT 12.721/92, que é parte integrante do Memorial de Incorporação arquivado no Registro de Imóveis, conforme modelo no anexo V.

27. O responsável por obra de construção civil que não se enquadre nas disposições do item 26, poderá apresentar laudo de avaliação técnica de profissional habilitado pelo CREA, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para fins de enquadramento do projeto, com base nas informações contidas no item 1 (designação e padrão de acabamento) do Quadro III da NBR/ABNT 12.721/92, conforme modelo no anexo V.

28. O enquadramento de projeto de obra de construção civil de “Construção de Edifícios Residenciais e Comerciais” será realizado de ofício, de acordo com a área construída, sempre que não apresentado laudo técnico que o defina, segundo os critérios estabelecidos a seguir.

28.1. H1, H4, H8, H12, etc, conforme o número de pavimentos do edifício.

28.1.1. Quando o número de pavimentos da obra não coincidir com um dos indicados acima, o enquadramento será efetuado pela quantidade de pavimentos imediatamente superior.

28.2. 2Q e 3Q, representando a quantidade de quartos da unidade autônoma, excluído o quarto de empregada;

28.2.1. Se a unidade autônoma possuir apenas 1 quarto, a faixa a ser observada na tabela será a relativa a 2Q. Se possuir mais de 2 quartos, dever-se-á considerar a coluna correspondente a 3Q.

28.2.2. Havendo no mesmo edifício apartamentos classificados em 2Q e 3Q, o enquadramento será correspondente ao do maior número de unidades, enquadrando-se em 3Q quando houver coincidência.

28.3. Baixo(B), Normal(N) ou Alto(A), referente ao padrão da construção, em função da área construída, resultante da divisão da área total da obra pela quantidade de unidades existentes (excluído o apartamento do zelador), conforme tabela:

METRAGEM	PADRÃO
até 100 m2	Baixo (B)
mais de 100 a 250 m2	Normal (N)
mais de 250 m2	Alto (A)

28.3.1. As lojas e os edifícios comerciais serão enquadrados no padrão Normal.

28.4. Considera-se área construída, para fins de enquadramento de que trata este item, o corpo principal do imóvel e seus anexos como garagem, pilotis, terraço, lavanderia, etc.

28.5. Quando no mesmo projeto houver mais de um tipo de construção civil, efetuar-se-á o enquadramento pelo tipo de área preponderante.

28.5.1. Havendo áreas coincidentes, prevalecerá o enquadramento correspondente ao da faixa de maior valor na tabela.

29. As residências serão enquadradas na tabela do CUB, na faixa H1-2Q, independentemente do número de pavimentos e de quartos, observando-se quanto ao padrão, o disposto no subitem 28.3.

29.1. O enquadramento da construção de uma ou mais unidades residenciais de um mesmo projeto, por parte de um ou mais proprietários, será efetuado no padrão estabelecido no subitem 28.3.

30. O acréscimo de construção civil em obra já regularizada, será enquadrado no padrão em função da área total do imóvel, considerando-se o tipo e denominação, bem como o cálculo da mão-de-obra somente em relação ao acréscimo.

30.1. A mão-de-obra relativa à área acrescida será apurada mediante a aplicação da tabela escalonada, pela faixa ou faixas a que corresponder, em função da área total do imóvel.

31. No caso de obra inacabada, deverá ser solicitado ao contribuinte laudo de avaliação técnica de um profissional habilitado pelo CREA, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, a fim de que seja informado o percentual da construção já realizada, em relação a obra total. O percentual informado será utilizado para conversão em área equivalente para a apuração das contribuições devidas, efetuando-se o enquadramento no tipo/denominação/padrão de acordo com a área total do projeto.

31.1. Quando da conclusão da obra será preenchido DRO para regularização do total da área construída, considerando-se como recolhimento realizado no período da construção, as contribuições recolhidas até a regularização parcial de que trata o “caput” deste item.

31.2. Na hipótese deste item a Certidão Negativa de Débito - CND será emitida consoante item 16 da OS/INSS/DAF nº 156/97.

32. Na regularização de construção parcial de obra, assim entendida aquela em que for edificado apenas parte do projeto, serão aplicados os seguintes critérios:

- a) na primeira regularização parcial, o enquadramento será efetuado de acordo com a área construída.
- b) nas regularizações subsequentes, ou mesmo ao final da obra, o enquadramento e o cálculo serão efetuados em relação ao total da área concluída, parcial ou total, incluindo-se a área anterior e se for o caso alterando-se o enquadramento da obra.

33. As obras serão classificadas, de acordo com os seguintes tipos e denominações:

a) residência, conjunto de residências, sala comercial, loja, conjunto de lojas, edifícios de apartamentos, escritórios ou mistos:

TIPO	DENOMINAÇÃO
11	Alvenaria
12	Madeira/Mista

b) casa popular:

TIPO	DENOMINAÇÃO
21	Alvenaria
22	Madeira/Mista

c) galpão, pavilhão e assemelhados:

TIPO	DENOMINAÇÃO
31	Alvenaria
32	Madeira/Mista

34. Os percentuais aplicáveis sobre a tabela CUB, para a apuração do valor da mão-de-obra por metro quadrado, após o enquadramento no respectivo padrão, são os seguintes:

a) residência, conjunto de residências, edifício de apartamentos, loja, sala comercial, conjunto de lojas e edifícios de escritórios (incidência de forma escalonada, nos primeiros 300 m2):

Imóveis urbanos e rurais (exceto alínea “c”)			Casa popular	
Denominação Tipo	alvenaria	madeira; mista (alvenaria, madeira, metálico)	alvenaria	mista
Nos primeiros 100 m2	4%	2%	2%	1%
acima de 100 m2 a 200 m2	8%	5%	-	-
acima de 200 m2 a 300 m2	14%	11%	-	-
acima de 300 m2	18%	13%	-	-

a.1) Quando da construção de mais de uma unidade no mesmo projeto, aplicar-se-á a tabela acima para os primeiros 300 m2, considerando a área total do projeto, e não por unidade isoladamente, independentemente do seu padrão.

b) galpão, pavilhão e assemelhados (sempre enquadrados no padrão normal, na faixa H1 da tabela comercial do CUB e no padrão baixo, na faixa H1-3Q, quando utilizada a tabela residencial):

TIP O	DENOMINAÇÃO	URBANO	RURAL
31	Alvenaria	6%	3%
32	Madeira/Mista	4%	2%

c) residência, conjunto de residências, edifícios de apartamentos, sala comercial, salão, conjunto de lojas e edifício de escritórios em área rural com área de até 300 m2. Incidência de forma escalonada, considerando a área total do projeto e não a área de cada unidade tomada isoladamente:

Imóveis rurais		
Denominação	alvenaria	madeira; mista (alvenaria/madeira /metálico)
Nos primeiros 100 m2	2%	1%
Acima de 100 m2 a 200 m2	4%	2,5%
Acima de 200 2m2 a	7%	5,5%

300 m2		
--------	--	--

c.1) As construções previstas nesta alínea, cuja área total for superior a 300 m2, serão regularizadas, na sua totalidade, de acordo com alínea “a” deste item.

c.2) Para verificação de localização do imóvel de zona rural, obedecer-se-á ao zoneamento do Município, com a apresentação do Imposto Territorial Rural - ITR ou documento equivalente, para confronto com os dados informados na DRO.

VII - PRÉ-MOLDADOS E PRÉ-FABRICADOS

35. A obra de construção civil, pré-fabricada ou pré-moldada, será enquadrada de acordo com o “Tipo”, “Denominação” e “Padrão” correspondentes, considerando-se a área total do projeto com redução de 70%, condicionada à apresentação de contrato entre as partes e das respectivas notas fiscais do fabricante, encaminhando-se cópias à fiscalização.

35.1. O percentual a ser aplicado sobre a tabela CUB para apuração da mão-de-obra será sempre o correspondente à denominação “alvenaria”, ou seja, tipos 11, 21 e 31.

35.2. Não poderá ser deduzido o salário-de-contribuição constante de GRPS (mesmo a específica) de empresa fornecedora de pré-moldado e pré-fabricado relativa a fabricação e montagem.

35.3. Poderá ser deduzido o salário-de-contribuição contido em GRPS específica, vinculada à nota fiscal/fatura referente a instalação hidráulica, elétrica e outros serviços complementares não relacionados com a fabricação e montagem do pré-moldado e pré-fabricado, para fins de apuração do valor da mão-de-obra, desde que realizados por empresa diversa daquela contratada para a fabricação e/ou montagem ou cuja execução tenha sido contratada de forma expressa, com discriminação dos serviços e respectivos preços.

35.4. A construção executada integralmente por construtora, mediante empreitada total, com fabricação, montagem e acabamento (instalação elétrica, hidráulica, revestimento e outros serviços complementares), deverá ser regularizada pela construtora, que efetuará o Pedido de Certidão Negativa de Débito, observado o disposto no item 48.

35.5. Nos casos em que o pré-moldado ou pré-fabricado se resumir a determinada etapa de obra (cobertura, estrutura, etc), esta deverá ser enquadrada na denominação mista, não se lhe aplicando o disposto neste item.

VIII - REFORMA E DEMOLIÇÃO

36. Quando se tratar de reforma de imóvel, sem acréscimo de área, será concedida redução de 65% sobre a área reformada, observada a área total do imóvel para efeito de enquadramento em um dos padrões.

36.1. A comprovação da área objeto da reforma dar-se-á através de projeto aprovado ou laudo técnico de profissional habilitado pelo CREA, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

36.1.1. Não havendo comprovação, será considerada a área total da construção.

37. No caso de demolição de imóvel, a redução será de 90% sobre a área demolida, observada a área original do imóvel para efeito de enquadramento em um dos padrões.

IX - DEDUÇÃO DE VALOR CONTIDO EM GRPS

38. O valor do salário contido em GRPS (original e/ou cópia autenticada pelo cartório ou INSS) própria, de empreiteira ou subempreiteira, devidamente informado na DRO, será convertido em metro quadrado, dividindo-se o valor do salário-de-contribuição constante da GRPS pelo valor do custo da mão-de-obra por metro quadrado relativo a cada competência, inclusive de gratificação natalina.

38.1. A aceitação do recolhimento efetuado por empreiteira/subempreiteira ficará condicionada à apresentação da GRPS específica (original ou cópia autenticada), preenchida conforme alínea “b” do item 19.

38.1.1. Em caso de apresentação de GRPS com o preenchimento em desacordo com a alínea “b” do item 19, deverá ser exigida nota fiscal de serviço da empreiteira/subempreiteira (original ou cópia autenticada pelo cartório ou INSS), para verificação pelo plantão fiscal ou chefia do PAF.

38.2. Não será considerado o recolhimento contido em GRPS referente a as empresas de atividades relacionadas no Anexo IV (não incluídas no CUB).

39. Havendo fornecimento de concreto preparado, a mão-de-obra contida na nota fiscal de serviço corresponderá a 5% do valor total da nota, cujo valor será lançado no campo 13 da DRO, com conversão em metros quadrados, deduzindo-se da área total, independentemente de apresentação da GRPS.

39.1. Na hipótese deste item, o campo 13 da DRO será preenchido com a competência a que corresponder a nota fiscal e na coluna “Sal. Contribuição” com o valor equivalente aos 5% do seu valor. Nas demais colunas constará: “Concreto preparado - CGC ... “.

40. A quantidade de metros quadrados apurada de acordo com os itens 38 e 39 serão deduzidos do total de área construída e, havendo diferença de área a regularizar, esta multiplicada pelo custo da mão de obra por metro quadrado vigente na data de entrada da DRO, obtendo-se assim o salário-de-contribuição sobre o qual será exigida a contribuição previdenciária.

41. Constatada a inexistência de qualquer recolhimento correspondente à execução da obra, o salário-de-contribuição será obtido pela multiplicação do número de metros quadrados construídos (real ou equivalente) pelo valor do custo de mão-de-obra por metro quadrado vigente na data da entrada da DRO, aplicando-se os percentuais especificados no item 34.

X - DAS CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS POR DRO

42. Para apuração da contribuição devida, aplicar-se-á sobre o salário-de-contribuição aferido as alíquotas definidas para empresa de construção civil, utilizando-se a menor alíquota para a contribuição dos empregados.

43. As contribuições apuradas serão recolhidas em GRPS, com competência correspondente ao mês e ano da apresentação da DRO, de acordo com os mesmos critérios estabelecidos para as empresas em geral.

43.1. Não ocorrendo o pagamento dentro do mês subsequente a sua emissão, o PAF deverá expedir correspondência de cobrança ao proprietário ou dono da obra.

43.1.1. Transcorrido o prazo concedido e não havendo comprovação do recolhimento, a DRO será encaminhada ao setor de fiscalização para emissão da Notificação Fiscal de Lançamento de Débito - NFLD.

XI - DECADÊNCIA

44. O direito de a Seguridade Social apurar e constitui seus créditos extingue-se após 10 anos, contados a partir do 1º dia do exercício seguinte àquele em que o crédito poderia ter sido constituído.

44.1. Cabe ao proprietário ou dono da obra a comprovação do início e da conclusão da obra em período abrangido pela decadência.

44.1.1. A comprovação do início da obra em período abrangido pela decadência poderá ser feita com a apresentação de GRPS recolhida ou outro documento equivalente, tais como: recibo de pagamento, consumo de água, energia elétrica, notas fiscais de compra de material, especialmente de cimento e cal.

44.1.2. A comprovação do término dar-se-á com a apresentação do HABITE-SE ou IPTU ou Certidão expedida pela Prefeitura Municipal que se reporte ao cadastro imobiliário da época ou registro equivalente, lançado em período abrangido pela decadência, em que conste a área construída, passível de verificação pelo INSS, anexando-se cópia do documento à DRO.

44.1.2.1. Poderão ser aceitos, excepcionalmente, outros meios que comprovem de forma inequívoca o término da obra.

45. A regularização de construção civil em período contínuo decadente e não decadente terá a área rateada no período da construção, sendo devida a contribuição previdenciária referente ao período não decadente, considerando-se, para efeito de enquadramento no tipo, denominação e padrão, a área total da obra.

45.1. A área que servirá para a cobrança das contribuições não decadentes será obtida de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{ÁREA NÃO DECADENTE} = \frac{\text{ÁREA TOTAL X N}^\circ \text{ DE MESES NÃO DECADENTES}}{\text{N}^\circ \text{ DE MESES DA CONSTRUÇÃO}}$$

45.2. A mão-de-obra relativa à área não decadente será apurada mediante a aplicação da tabela escalonada, pela faixa ou faixas a que corresponder, em função da área total da obra, após serem consideradas nas primeiras a área alcançada pela decadência.

45.3. Não serão considerados no cálculo de DRO os recolhimentos relativos a competências abrangidas pela decadência.

XII - CONSTRUÇÃO SEM MÃO DE OBRA ASSALARIADA

46. Nenhuma contribuição à Seguridade Social é devida, se a construção residencial unifamiliar, de até 70 m² da área construída, destinada à moradia permanente do proprietário ou dono da obra que não tenha outro imóvel residencial no Município, for executada sem mão-de-obra assalariada.

46.1. Não é necessário matricular a obra que se enquadre nas disposições constantes deste item.

46.2. Caso a construção não se enquadre nas condições estabelecidas, tornam-se exigíveis as contribuições sociais relativas à mão-de-obra empregada na construção, de acordo com os critérios estabelecidos nesta OS.

XIII - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

47. O proprietário, o dono da obra, o incorporador e o condômino de unidade imobiliária qualquer que seja a forma de contratação da construção, reforma acréscimo ou demolição, são solidários com o construtor, empreiteira ou subempreiteira nas obrigações para com a Seguridade Social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra, admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações.

47.1. A responsabilidade solidária pode ser elidida, desde que seja exigido do construtor, empreiteira ou subempreiteira o pagamento das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados incluída m nota fiscal/fatura correspondente ao serviço executado, quando da quitação desta.

XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS

48. O adquirente de unidade imobiliária não incorporada na forma da Lei 4.591/64, de obra de construção civil, poderá regularizar a sua unidade, mediante apresentação de DRO, observando-se:

- a) o adquirente comprovará o direito de posse da unidade através de escritura ou contrato de compra e venda, para que se possa apurar as partes comuns e a fração ideal a ser regularizada da construção;
- b) o INSS apurará o valor total da contribuição referente à parte correspondente à unidade, conforme o disposto nesta OS.

49. A CND de obra de construção civil regularizada pela área equivalente será emitida consignado a área real da construção.

50. A regularização de edificações autônomas pertencentes a pessoas físicas, em que a unidade superior utiliza, no todo ou em parte a laje de cobertura da unidade inferior, cuja aquisição seja comprovada por escritura pública, dar-se-á de forma individualizada, ficando cada proprietário responsável por sua unidade.

51. Em caso de empreitada total, o responsável pelo recolhimento das contribuições e regularização da obra é a empresa construtora, podendo o proprietário ou dono da obra regularizá-la em seu nome, desde que responda pelos recolhimentos devidos, de acordo com as normas estabelecidas nesta OS.

51.1. SE houver apresentação de guias de recolhimento relativa à obra, mesmo que tenha sido recolhida em nome da empresa construtora porém específica e sob a matrícula da obra, o proprietário ou dono da obra poderá regularizar a obra em seu nome, mediante o preenchimento de DRO e emissão de ARO.

52. O PAF exercerá controle sobre as obras matriculadas para evitar a perda do direito de constituição de crédito previdenciário em decorrência do decurso do prazo decadencial, mediante convocação dos respectivos proprietários para regularizar a obra ou comprovar que ainda não foi concluída.

52.1. Comprovada a conclusão da obra por qualquer meio, será concedido ao proprietário ou dono da obra um prazo, não superior a 90 dias para que a regularize. Não ocorrendo esta regularização deverá ser emitido DRO/ARO “ex-offício” e adotadas as providências necessárias para a efetiva realização das contribuições reputadas devidas.

53. Após a regularização da obra no INSS, serão providenciado o encerramento de atividade no Cadastro de Obras, pela Chefia do PAF, no prazo máximo de 90 dias, desde que tenham sido confirmados os recolhimentos pelo ATARE/TELEX ou Setor de Informações Microfilmadas - SIM.

53.1. Não confirmado o recolhimento, proceder-se-á na forma do ato próprio.

54. Integram esta Ordem de serviço os seguintes anexos:

- a) Anexo I - Declaração para Regularização de Obra - DRO;
- b) Anexo II - Roteiro para o Cálculo Manual da DRO;
- c) Anexo III - Conceitos para Fins de Enquadramento;
- d) Anexo IV - Custo de Atividades não incluídas no CUB;
- e) Anexo V - Quadro III da NBR/ABNT 1.272/92.

55. Esta Ordem de Serviço entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 01/08/97, revogada a OS/INSS/DAF nº 116, de 13/10/94, e as demais disposições em contrário.

LUIZ ALBERTO LAZINHO

ANEXO I

Declaração para Regularização de Obra - DRO

 INSS INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL	MPAS MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL	1	2	USO DO PROCESSAMENTO: FOLHA _____ ÍNDICE _____
DECLARAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRA-DRO E REQUERIMENTO DE CND - PCND				

3 ORGAO RECEPTOR (GRUP. DO PAI)	4 RECERCA: MES _____ ANO _____	5 MATRICULA INSS-CI _____
------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------

6	DADOS DO PROPRIETÁRIO				
NOME DO PROPRIETÁRIO _____					
IDENTIDADE Nº _____ ORGAO EXPEDIDOR _____ DATA DE EMISSÃO _____ UF _____ Nº CIP _____					
ENDEREÇO _____ Nº _____ COMPLETO _____ BAIRRO _____					
MUNICIPIO _____ UF _____ CEP _____ FONE _____					

7

DADOS DA OBRA

ENDERECO

NUMERO

COMPLEMENTO

CUNDA

LOTE

BARRIO

MUNICIPIO

UF

CEP

8

AREA ANTERIOR REGULARIZADA

M2

Nº DE PAVIMENTOS

AREA A REGULARIZAR : OBRA NOVA OU ACRESCIMO

M2

Nº DE UNIDADES

AREA REAL

M2

AREA EQUIVALENTE

M2

9

USO EXCLUSIVO DO INSS

Nº DE MESES NÃO DECADENTES

Nº DE MESES DA CONSTRUÇÃO

10

ASSINALE COM "X" NA QUADRÍCULA E ANOTE A QUANTIDADE DA ÁREA. A QUADRÍCULA TIPO OBRA PREEXISTENTE PELO INSS:

URBANO

RURAL

PRÉ-FABRICADO

OU

PRÉ-MOLDADO

OBRA NOVA

M2

TIPO

ACRÉSCIMO

M2

TIPO

REPARADA

M2

TIPO

REFORMA

M2

TIPO

DEMOLIÇÃO

M2

TIPO

PARCIAL

M2

TIPO

11

PADRÃO (Assinalar com "X")

Baixo

NORMAL

ALTO

12

ENQUADRAMENTO

H

(USAR 1, 4, 8, 12, ...)

Q

(USAR 2 ou 3)

vide item 26 da Ordem de Serviço

(Avverso)

Declaração para Regularização de Obra - DRO

13

RECOLHIMENTOS EFETUADOS

P/S	COMP.	SAL.CONTRIBUIÇÃO	BANCO/AGÊNCIA	DATA	VALOR AUTENTICADO	A CARGO DO INSS CONFIRMAÇÃO
01						
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

DECLARO SOB AS PENAS DA LEI, QUE TODAS AS INFORMAÇÕES PRESTADAS NESTA DECLARAÇÃO SÃO VERDADEIRAS E ESTOU CIENTE DE QUE, A NÃO REGULARIZAÇÃO DA OBRA ATÉ O VENCIMENTO DA COMPETÊNCIA CORRESPONDENTE À RECEPÇÃO DA DRO, SUJEITARÁ EMISSÃO DE NOTIFICAÇÃO FISCAL DE LANÇAMENTO DE DÉBITO - INFLU.

14

CONTRIBUINTE

CND

LOCAL

DATA

ASSINATURA

15

INSS

LOCAL

DATA

ASSINATURA/MATRÍCULA E CARIMBO

16

RECEBI A CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO SÉRIE

Nº

EXPEDIDA EM

LOCAL

DATA

ASSINATURA

(Verso)

Anexo I

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DA DRO

A Declaração para Regularização de Obra - DRO será preenchida pelo proprietário ou dono da obra, em 2 ou em 3 vias, conforme o caso, à máquina ou em letra de forma obedecendo às instruções seguintes:

Campo 1	USO DO INSS
Campo 2	o número da folha, barra e a quantidade total de folhas, como por exemplo: 01/01, 03/10 e assim sucessivamente;
Campos 3 e 4	USO DO INSS
Campo 5	o número da matrícula da obra no Cadastro Específico do INSS (CEI);
Campo 6	os dados do proprietário, conforme solicitado. No caso de espólio, registrar como “nome do proprietário” a expressão “ESPÓLIO DE ... (NOME DO FALECIDO ... “ ;
Campo 7	os dados da obra, conforme solicitado;
Campo 8	a área anterior regularizada e a área do acréscimo, se for o caso, ou a área a regularizar no caso de obra nova. Registrar, também, a quantidade de pavimentos e a de unidade. Registrar a área real da construção e a área equivalente (item 23 da OS);
Campo 9	USO DO INSS
Campo 10	assinalar com “x” a localização da obra, urbano ou rural. Assinalar com “x” para obra executada com pré-fabricado ou pré-moldado. Assinalar com “x” a(s) quadrícula(s) correspondente(s) à obra executada, registrando a respectiva área a ser regularizada. As quadrículas “tipo” serão preenchidas pelo INSS, registrando o código correspondente ao tipo de obra;
Campo 11	assinalar com “x” o padrão da obra;
Campo 12	registrar número 1 ou 4 ou 8 ou 12 ou 16, etc, na quadrícula referente a H (pavimento) e 2 ou 3 na quadrícula referente a Q (correspondente a quantidade de quartos existentes).
	À CARGO DO PROPRIETÁRIO
Campo 13	registrar a(s) competência(s), em ordem cronológica, o salário-de-contribuição em moeda da época, sobre os quais foram efetuados os recolhimentos, o nome do Banco e da Agência, a data em que o recolhimento foi efetuado e o valor autenticado, observado quando for o caso, o subitem 39.1 da OS.
	À CARGO DO INSS - USO DO PAF
Campo 13	Assinalar com “S” ou “N”, sim ou não, respectivamente a confirmação dos recolhimentos.
Campo 14	assinalar com “X” para emissão de CND. Anotar local, data de preenchimento e apor assinatura do proprietário ou dono da obra;
Campo 15	USO DO INSS

www.sato.adm.br

9

ANEXO II

ROTEIRO PARA CÁLCULO MANUAL DA DRO

Roteiro para Cálculo Manual da DRO

ROTEIRO PARA CÁLCULO MANUAL DA DRO												
DADOS DA OBRA												
1	2	3	4									
5												
6		7		8								
ÁREA REAL		IMÓVEL		ÁREA DA OBRA								
M2		URBANO		OBRA NOVA M2								
ÁREA EQUIVALENTE		RURAL		ACRÉSCIMO M2								
M2				REFORMA M2 COM REDUÇÃO DE 65% M2								
				DEMOLIÇÃO M2 COM REDUÇÃO DE 90% M2								
9		10		11		12		13				
PADRÃO		TIPO DA OBRA		ENQUADRAMENTO		PRÉ-FABRICADO OU MOLDADO		VALOR M2 (CUB) MÊS ENTRADA DRO R\$				
☐ BAIXO ☐ NORMAL ☐ ALTO		(11,12,21,22,31,32)		H ☐ Q ☐		☐						
QUADRO PARA O CÁLCULO DA ÁREA REGULARIZADA POR GUIA(S) DE RECOLHIMENTO												
14	15	16	17	18	19	20	21					
COMP	SALÁRIO	CUB/M2	% M.O.	M.O/M2	ÁREA	ÁREA	SALÁRIO DE					
	CONTRIBUIÇÃO	R\$		R\$	REGULARIZADA	A REGULARIZAR	CONTRIBUIÇÃO UTILIZADO					
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
22	TOTAL											
QUADRO PARA AFERIR O CÁLCULO DO SALÁRIO-DE-CONTRIBUIÇÃO												
23	% M.O.	24	ÁREA A REGULARIZAR	25	CUSTO M.O. (13X23X34) R\$	Faixas de escalonamento						
1						NOS PRIMEIROS 100 M2						
2						ACIMA DE 100 M2 ATÉ 200 M2						
3						ACIMA DE 200 M2 ATÉ 300 M2						
4						ACIMA DE 300 M2						
5						EXCLUSIVAMENTE PIGALPAO						
26	TOTAL CUSTO M.O. A REGULARIZAR											
DADOS PARA PREENCHIMENTO DA GRPS												
DISCRIMINATIVO			CÓDIGO			VALOR DEVIDO						
27	SEGURADOS			1031			(8%)					
28	EMPRESA + SAT			1040			(23%)					
29	TERCEIROS			0079			(5,8%)					
30	TOTAL			1066			(16,8%)					
31 O valor do Campo 30 (Total a Recolher), deverá ser recolhido até o dia e emissão de Notificação. A partir desta data estará sujeito a multa e juros moratórios												
32	LOCAL	33	DATA	34	ASSINATURA/MATRÍCULA	35	VISTO DA CHEFIA					

ANEXO II

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DO ROTEIRO PARA CÁLCULO MANUAL

Campo 1	o código do respectivo órgão emissor (Campo 3 da DRO);
Campo 2	a competência da recepção da DRO (Campo 4 da DRO);
Campo 3	o número da matrícula da obra no Cadastro Específico do INSS (Campo 5 da DRO);
Campo 4	o número da folha e a quantidade total de folhas, como por exemplo: 01/01, 03/10;
Campo 5	o nome do proprietário ou dono da obra (Campo 6 da DRO);
Campo 6	a área real da obra (existente + acréscimos) (somatório do Campo 8 da DRO); se houver, assinalar a área equivalente.
Campo 7	assinalar se o imóvel está localizado em zona urbana ou rural;
Campo 8	informar a(s) área(s) a ser(em) regulariza(s) assinalando com “X” na(s) quadrícula(s) correspondente(s) e a(s) respectiva(s) metragem(ns) (Campo 10 da DRO); Nos casos de reforma e demolição deverá ser informada a metragem que servirá de base para o cálculo, ou seja, a área principal e a sua respectiva redução.
Campo 9	assinalar com “x” o padrão (Baixo, Normal ou Alto) de acordo com o tipo da obra, número de pavimentos, unidades e área total da obra;
Campo 10	Informar o tipo da obra (11, 12, 21, 22, 31 ou 32), conforme o caso;
Campo 11	Enquadramento da obra - registrar o número 1, 4, 8 ou 12, etc, na quadrícula referente a letra “H” (correspondente ao número de pavimentos) e com 2 ou 3 na quadrícula referente a letra “Q” (número de quartos);
Campo 12	Assinalar com “X” se a obra foi construída com pré-fabricado e/ou pré-moldado;
Campo 13	Informar o valor do m2 do CUB no mês de entrada da DRO;
	Quadro para o cálculo da área regularizada por Guia(s) de Recolhimento. (Preencher somente quando houver recolhimentos durante a obra)
Campo 14	a competência (mês/ano) a que se refere o recolhimento durante a obra (Campo 13 da DRO);
Campo 15	Informar o salário-de-contribuição referente a competência de recolhimento;
Campo 16	Registrar os valores do CUB referente ao padrão e enquadramento da obra referente a competência;
Campo 17	Informar o percentual a ser aplicado de acordo com o tipo da obra e faixa de área de escalonamento;
Campo 18	Informar o resultado da multiplicação do valor do CUB/M2 (Campo 16 deste roteiro) pelo percentual da mão-de-obra (Campo 17 deste roteiro); Campo 16 x Campo 17 = custo de mão-de-obra por m2.;
Campo 19	Área regularizada = é o resultado da divisão do salário-de-contribuição pelo custo da mão-de-obra por m2 - Campo 15 / Campo 18 = área regularizada;
Campo 20	Área a regularizar = é a diferença entre cada faixa de escalonamento e a área regularizada, ou seja, nos primeiros 100m2 o valor encontrado no campo 19 será diminuído de 100. Caso esse valor seja maior que 100, a diferença será apropriada para a área da outra faixa de escalonamento, e assim, sucessivamente.
Campo 21	Salário-de-contribuição utilizado = registrar o valor do Campo 15 (salário de contribuição) se utilizado totalmente para regularização de uma área dentro de uma determinada faixa de escalonamento contrário será o registro do resultado do produto do Campo 20 (área a regularizar) pela multiplicação do Campo 18 (custo m.o/m2) quando houver apropriação do salário de contribuição que exceder a área a ser regularizada na faixa de escalonamento;
Campo 22	Total = Registrar o total(is) do(s) campo(s) 15, 19 e 21;
	Quadro para aferir o cálculo do salário-de-contribuição (Utilizar sempre que houver metragem a ser regularizada)
Campo 23	Informar o percentual a ser aplicado de acordo com o tipo da obra e faixa de área de escalonamento;
Campo 24	Área a regularizar = registrar os valores de área a serem regularizadas de acordo com as faixas de escalonamento quadrículas 1 a 4 e para os tipos 31 e 32 utilizar a quadrícula 5.
Campo 25	Custo da Mão de obra é o resultado da multiplicação dos campos 13, 23 e 24;
Campo 26	Total custo mão de obra a regularizar = o somatório das quadrículas 1 a 4 ou da 5 do Campo 25);
Campo 27	o resultado da aplicação do percentual de 8% sobre o salário-de-contribuição líquido (Campo 26), que será o valor da contribuição relativa aos segurados;

Campo 28	o resultado da aplicação do percentual de 23% sobre o salário-de-contribuição líquido (Campo 26), que será o valor da contribuição relativa à empresa e do Seguro de Acidentes do Trabalho (SAT);
Campo 29	o resultado da aplicação do percentual de 5,8% sobre o salário-de-contribuição líquido (Campo 26) que será o valor da contribuição relativa a terceiros;
Campo 30	o somatório dos Campos 27, 28 e 29, encontrando-se o valor total da contribuição a ser recolhida na GRPS;
Campo 31	a data para pagamento;
Campo 32	o nome da localidade onde se situa o PAF;
Campo 33	a data de preenchimento do roteiro;
Campo 34	Apor assinatura, matrícula e carimbo do servidor que preencheu o roteiro;
Campo 35	Apor o visto da Chefia do PAF.

ANEXO III

CONCEITOS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO

- 1. Acréscimo - aumento de área construída com projeto próprio.
- 2. Anexo - conjunto das edificações complementares da construção principal, erigidas em corpos separados e com funções dependentes, como garagem, lavanderia, acomodações de empregados, piscinas, quadras, áreas descobertas e outros), etc.
- 3. Barracão - Grande telheiro fechado por quatro paredes, geralmente destinado a depósito de materiais e mercadorias, garagem, alojamento, oficina, etc.
- 4. Edifício - Obra de construção civil com um ou mais pavimentos.
- 5. Edícula - Pequena edificação.
- 6. Edificação - Um edifício genérico, obra de construção civil com um ou mais pavimentos.
- 7. Edificação de uso misto - São edificações com mais de uma destinação, de uma ou mais categorias de uso.
- 8. Escritórios - São construções destinadas exclusivamente à realização de atividades administrativas, prestação de serviços profissionais, técnicos e burocráticos (advogados, contadores, engenheiros, médicos, negociantes, etc).
- 9. Galeria - Edificação composta e duas ou mais lojas, abertas diretamente para o exterior ou para uma circulação interna comum.
- 10. Galpão - Edificação de dimensões amplas, pelo menos com um lado fechado por parede, coberto de telhas ou palha, sem laje, caracterizado pela presença de um amplo espaço central sem barreiras significativas, horizontais ou verticais.
- 11. Loja - Parte de um edifício, geralmente situada no andar térreo, ou o próprio, destinada a comércio ou indústria.
- 12. Obra Inacabada - Execução parcial de um projeto, cuja obra se encontre sem condições de habitabilidade.
- 13. Construção Parcial - Execução parcial de um projeto, cuja obra se encontre em condições de habitabilidade.
- 14. Pavilhão - Área construída em apenso ao corpo do edifício principal, ou independente dele, com amplas dimensões, caracterizadas por um grande espaço central, geralmente com estrutura de cobertura metálica, podendo possuir mezanino, destinado a grandes eventos (feiras, exposições, etc ...).
- 15. Prédio - Nos imóveis urbanos, nome genérico dado ao edifício, com exclusão feita do solo.
- 16. Pré-Fabricado ou Pré-Moldado - Componente ou parte de uma construção, industrialmente fabricado por antecipação em oficina, para depois ser montado na obra, com fim de reduzir tempo de execução, trabalho e custo. Construção cujas peças ou partes já estão fabricadas e prontas para serem armadas ou montadas.
- 17. Reforma - É a substituição de materiais empregados, sem acréscimo de área, por outros mais modernos e funcionais, constante de projeto.
- 18. Residência - Morada habitual em lugar certo, domicílio. Casa ou lugar onde se habita.
- 19. Sala - Compartimento de um edifício aberto ao público, destinado a atividade comercial, administrativa, profissional ou técnica.
- 20. Salão - Edificação constituída de uma grande sala em edifício isolado, aberto ao público.
- 21. Telheiro - Edificação construída por uma cobertura sustentada por pilares e aberta em todas as faces ou só parcialmente fechadas. Alpendre com simples cobertura de telha-vã (telhado sem forro; telha que não leva argamassa).

ANEXO IV

CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB
(NBR/ABNT 12.721/92 item 4.2.3.4 e Quadro III do Anexo B, itens 6, 8, 9, 11 e 12)

Na formação destes custos unitários básicos, não foram considerados os seguintes itens:

- a) fundações especiais;
- b) elevadores;
- c) equipamentos e instalações de:
 - ar-condicionado
 - calefação
 - telefone interno
 - fogões
 - aquecedores
 - playgrounds
 - equipamentos de garagem
 - bombas de recalque
 - incineração, etc ...;
- d) obras e serviços complementares de:
 - terraplanagem
 - urbanização
 - recreação (piscinas, campos de esportes)
 - ajardinamento
 - ligações de serviços públicos, etc ...;

- e) despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, além de outros serviços especiais;
f) outras despesas indiretas;
g) impostos e taxas;
h) projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc...;
i) remuneração da construtora;
j) remuneração do incorporador.

ANEXO V

FORMULÁRIO INSTITUÍDO PELA NBR 12.721 DA ABNT

FORMULÁRIO INSTITUÍDO PELA NBR 12.721 DA ABNT

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Lei nº 4.591, de 16/12/64 - Art. 32 e NB 140)

QUADRO III - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO

FOLHA Nº

LOCAL DO IMÓVEL :

ADOTAR NUMERAÇÃO SEQUÊNCIA DO QUADRO I AO VIII

TOTAL FLS.

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome:
Assinatura:
Data:

Nome:
Assinatura:
Data: Registro CREA:

1. Projeto-padrão (Lei 4.591 art. 53 § 1º) que mais se assemelha ao da incorporação projetada

DESIGNAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO DA UNIDADE AUTÔNOMA				Área de construção privativa da unidade autônoma
			Quartos	Salas	Banheiros e WC	Quartos de empregados	

2. Sindicato que forneceu o custo básico

3. Custo unitário básico: R\$ /m² ((mês) de 19 (ano)

4. Áreas globais do prédio projetado:
4.1 - Área real privativa, global (Q1, Σ 5) m² (%)
4.2 - Área real de uso comum, global (Q1, Σ 10 + Σ15) m² (%)
4.3 - Área real global; (Q1, Σ 17) m² (100 %)
4.4 - Área de Construção, privativa, global (Q1, Σ 16) m² (%)
4.5 - Área de Construção de uso comum global (Q1, Σ11 + Σ16) m² (%)
4.6 - Área de Construção global (Q1, Σ18) m² (100 %)

5. Área de construção global (4.6) x custo unitário básico (3) R\$

6. Parcelas adicionais não consideradas no projeto-padrão R\$

6.1 - Fundações Especiais (no projeto-padrão foram consideradas fundações diretas a 2,50 m) R\$

6.2 - Elevadores R\$

6.3 - Equipamentos e instalações de: R\$

6.3.1 - Fogões R\$

6.3.2 - Aquecedores R\$

6.3.3 - Bombas de recalque R\$

6.3.4 - Incineração R\$

6.3.5 - Ar-condicionado R\$

6.3.6 - Calefação R\$

6.3.7 - Ventilação e exaustão R\$

6.3.8 - Garagem R\$

6.3.9 - "Playground" R\$

6.4 - Obras e serviços complementares R\$

6.4.1 - Terraplenagem R\$

6.4.2 - Urbanização R\$

6.4.3 - Recreação (piscinas, campos de esporte) R\$

6.4.4 - Ajudamento R\$

6.4.5 - Ligações de serviços públicos (Art. 51) R\$

6.4.6 - Instalação e regulamentação do condomínio R\$

6.5 - Outros Serviços discriminados em anexo: R\$

7 - 1º Subtotal R\$

8 - impostos e taxas R\$

9 - Projetos R\$

9.1 - Honorários do autor do projeto arquitetônico R\$

9.2 - Honorários do autor do projeto estrutural R\$

9.3 - Honorários do autor do projeto de instalações R\$

10 - 2º Subtotal R\$

11 - Remuneração do construtor R\$

12 - Remuneração do incorporador R\$

13 - Custo global da construção R\$

14 - Preço por m² da construção: (13) + (46) = R\$ /m²

Nota: Os valores correspondentes aos itens 9.1, 9.2 e 9.3 quando ainda não contratados, poderão ser calculados de acordo com as tabelas fornecidas pelos respectivos órgãos de classe.

(Of. nº 220/97)

INFORMAÇÃO

PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS OU RESULTADOS DA EMPRESA MP 1.539-33/97

A Medida Provisória nº 1.539-33, de 10/07/97, DOU de 11/07/97, reeditou e convalidou a MP nº 1.539-32, de 10/06/97, que estabeleceu a participação dos empregados nos lucros ou resultados da empresa.

Entre outros assuntos, as empresas de modo geral, deverão convencionar junto aos seus empregados, através de uma comissão previamente organizada e por eles escolhida, o mecanismo para atender o respectivo objetivo. Não estão obrigadas as pessoas físicas e entidades sem fins lucrativos.

A convenção, deverá constar regras e objetivas, inclusive de mecanismos de aferição de índices de produtividade, qualidade ou lucratividade da empresa, bem como programas de metas e prazos, pactuados previamente.

A participação nos lucros ou resultados, não tem natureza salarial, não se aplica o princípio de habitualidade e nem tem incidência de qualquer encargo trabalhista ou previdenciário.

Tem incidência do IRRF, calculado separadamente dos rendimentos, idêntico ou similar, utilizado para cálculo de férias e 13º salário. A Receita Federal, ainda deverá instruir sobre o procedimento de cálculo e recolhimento, tais como: dedução, código de recolhimento, etc.

A participação deverá ser paga à cada empregado, em periodicidade nunca inferior a um semestre, portanto, o pagamento inferior ao semestre descaracteriza a isenção da incidência previdenciária e fundiária.

www.sato.adm.br

12

PLANO REAL - MEDIDAS COMPLEMENTARES MP 1.540-26/97

A Medida Provisória nº 1.540-26, de 10/07/97, DOU de 11/07/97, reeditou e convalidou a MP nº 1.540-25, de 10/06/97, que trouxe medidas complementares ao Plano Real, desindexando a economia e criando a livre negociação salarial.

TRABALHO PORTUÁRIO - NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS DE PROTEÇÃO - MP 1.575-1/97

A Medida Provisória nº 1.575-1, de 03/07/97, DOU de 04/07/97, reeditou e convalidou a MP anterior de nº 1.575, de 04/06/97, que dispõe sobre normas e condições gerais de proteção ao trabalho portuário, institui multas pela inobservância de seus preceitos, e dá outras providências.

Para fazer a sua assinatura, entre no site www.sato.adm.br

O que acompanha na assinatura ?

- informativos editados duas vezes por semana (3ª e 6ª feiras);
 - CD-Rom Trabalhista (guia prático DP/RH) devidamente atualizado;
 - consultas trabalhistas por telefone e por e-mail (sem limite);
 - acesso integral às páginas do site (restritas apenas aos assinantes);
 - notícias de urgência ou lembretes importantes, por e-mail;
 - requisição de qualquer legislação, pertinente a área, além dos arquivos disponibilizados no CD-Rom Trabalhista;
 - descontos especiais nos eventos realizados pela Sato Consultoria de Pessoal (cursos, palestras e treinamento in company).
-

Todos os direitos reservados

Todo o conteúdo deste arquivo é de propriedade de V. T. Sato (Sato Consultoria). É destinado somente para uso pessoal e não-comercial. É proibido modificar, licenciar, criar trabalhos derivados, transferir ou vender qualquer informação, sem autorização por escrito do autor. Permite-se a reprodução, divulgação e distribuição, mantendo-se o texto original, desde que seja citado a fonte, mencionando o seguinte termo:
"fonte: sato consultoria - www.sato.adm.br"